



IN BALANS BLIJVEN

BESTUURSVERSLAG 2016

VOORWOORD

Terugkijkend op het jaar 2016 zien we dat de invoering van de Woningwet ons veel energie, tijd en geld heeft gekost. De onduidelijkheid over de interpretatie van beleidsregels en de late aanlevering van formats ten behoeve van jaarrekening, huurbeleid en huurverhoging, marktwaarde, DPI en DVI hebben geleid tot onnodig werk en extra kosten. Energie en middelen die niet ten goede zijn gekomen aan onze primaire inzet: Zorgen voor een goede en betaalbare woning. Ruim 10% van onze inkomsten gaat op aan verhuurdersheffing, kosten Autoriteit Woningcorporaties, extra inhuur en hogere kosten voor accountancy. Het mogelijk invoeren van de status voor Organisaties van Openbaar Belang (OOB status), met meer dan 1.500 woningen zal voor onze vereniging betekenen dat de kosten voor verantwoording nog hoger zullen worden. Daarmee raakt de balans zoek tussen onze kerntaken en verantwoordingstaken. Onze leden voelen deze disbalans ook. De invoering van de hernieuwde statuten binnen de vereniging leidde tot veel discussie. Leden gaven aan dat door de toenemende regeldruk de essentie van ons werk en de rol van de vereniging in de verdrukking dreigt te komen.

In plaats van het tot in detail moeten naleven van de regelgeving en het daarbij horende afvinkgedrag willen we terug naar onze essentie: Zorgen voor goede, betaalbare volkshuisvesting in Nederweert. Dat vraagt om nieuwe vormen van samenwerking, met name op het gebied van bedrijfsvoering en innovatie, zodat we onze focus en energie weer extra kunnen inzetten op onze missie. Het gestarte onderzoek najaar 2016 naar verdere samenwerking met collega corporaties Woningstichting Sint Joseph te Stramproy en Woningstichting Domus te Roermond zal kunnen leiden tot het verbeteren van de gewenste balans.

Ondanks de grote werkdruk in 2016 zijn we er trots op dat we een bijzonder onderhoudsprogramma hebben kunnen opleveren bij de 24 aanleunwoningen St. Joseph; in het dagelijks onderhoud een toename is geweest voor deelname huurders aan de service-abonnementen; er plannen zijn ontwikkeld voor gerichte nieuwbouw in het goedkope huursegment; we 96% van onze vrijgekomen woningen hebben aangeboden aan de primaire doelgroep; we actief hebben ondersteund bij verschillende leefbaarheidsinitiatieven; we voor de gemeente Nederweert de huisvesting van statushouders 100% hebben gerealiseerd en ons netwerk op het gebied van zorg en welzijn leidt tot het huisvesten van een relatief grote groep huurders met een kwetsbare achtergrond. Ook in 2016 hebben we geen ontruiming hoeven uit te voeren door onze maatwerkgerichte aanpak.

Het is mooi, dat we als kleine organisatie dit allemaal samen hebben gerealiseerd!

Die aanpak, de kracht van klein, gericht op een individuele, maatwerkgerichte aanpak, willen we blijven voortzetten komende jaren, waarbij we ons telkens weer zullen afvragen: Waarom doen we dit?!

Corry Keulen,
directeur-bestuurder

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG

I	ONZE VISIE EN MISSIE: WONEN DOE JE NIET ALLEEN!	7
	Positionering	7
	Visie	7
	Missie	7
	Sucesfactoren	8
	Ondernemingsplan 2016-2020 "Een nieuw perspectief op klant en kwaliteit"	8
II	ONS BELEID IN 2017: DIFFERENTIATIE EN MAATWERK	10
	Regionale prestatieafspraken Midden Limburg	10
	Onze vastgoedstrategie	12
	Onze woningvoorraad	12
	Ons huurbeleid	13
	Ons verkoopbeleid	14
	Onze nieuwbouwportefeuille en ontwikkeling	16
	Ons energiebeleid	17
III	RESULTATEN JAARPLAN 2016	18
	Klant en dienstverlening	18
	Ons woningaanbodmodel; match vraag en aanbod	19
	Ons betalings- en incassobeleid	22
	Senioren; wonen en zorg op maat	23
	Vangnetoverleg	25
IV	VASTGOED EN ONDERHOUD	26
	Ons onderhoudsbeleid	26
	Dagelijks onderhoud	26
	Onze onderhoudskosten	27
	Overige dienstverlening	29
V	LEGITIMATIE EN PARTICIPATIE	30
	Samenwerking met onze leden	30
	Samenwerking met onze huurders	30
	Leefbaarheid en naorberschap	32
	Ons leefbaarheidsfonds	32
	Onze aanpak burenoverlast	33
	Samenwerking met onze stakeholders	34
	Samenwerking met collega corporaties	36

VI	ONS FINANCIËEL BELEID EN RISICOBEBEER	37
	Risicomanagement	38
	Beleidsmatige beschouwing marktwaarde versus bedrijfswaarde	41
	Financieringspositie	42
VII	ONZE ORGANISATIE; EFFICIENT MET OOG VOOR ELKAAR	47
	Onze structuur	47
	Onze personele inzet	47
	Onze personeelsvertegenwoordiging	50
VIII	GOVERNANCE	51
	Governancestructuur	51
	Verslag Raad van Commissarissen	54
IX	ONZE DEELNEMINGEN	65
	Verkoop Energiebedrijf Nederweert	65
	Wooninvesteringsfonds	65
	Vereniging van Eigenaren	66
X	VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	67

BIJLAGES:

	ONZE CORPORATIE IN KENGETALLEN	68
	RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN 2016	71

I **ONZE VISIE EN MISSIE:**

WONEN DOE JE NIET ALLEEN!

POSITIONERING

De woningvereniging is uitsluitend werkzaam in de gemeente Nederweert. Nederweert is een landelijke gemeente met ca. 17.000 inwoners en een woningbestand van ca. 6300 woningen waarvan ongeveer 2.100 huurwoningen. De woningvereniging is lokaal de huisvester voor sociale huurwoningen, met een aanbod van 1.685 verhuureenheden inclusief het woningaanbod ten behoeve van zorg en commercieel vastgoed, woonwagendplaatsen en parkeervoorzieningen. De gemeente bestaat uit de hoofdkern Nederweert-dorp en de kernen Budschop, Ospel, Ospeldijk, Eind en Leveroy. Op de woningmarkt is er een duidelijke relatie met de gemeente Weert en de regionale woningmarkt Midden-Limburg.

VISIE

Wonen doe je niet alleen! Samenwerking en maatwerk voor een leefbare woonomgeving.

De woningvereniging is opgericht in 1968. Destijds werd in de statuten als doelstelling vastgelegd: "Het verzorgen van de sociale woningbouw in deze gemeente en het exploiteren van het woningbezit". De woningvereniging voelt zich als lokale huisvester medeverantwoordelijk voor de woonomgeving, waarbij inspelen op vergrijzing, zorg en welzijn thema's zijn die in ons woning- en dienstenaanbod terugkomen. Door onze lokale verankering staan we in direct contact met onze huurders en stakeholders, waardoor we snel kunnen inspelen op de actualiteit. Medeverantwoordelijkheid, samenwerking en maatwerk zijn de uitgangspunten in onze werkwijze, gericht op onze klanten en op onze stakeholders.

MISSIE

Creëren van een veilige en prettige thuishaven voor diverse doelgroepen.

Het bieden van betaalbare woningen in een prettige en veilige woonomgeving, waarbij we onze klanten ondersteunen bij het zoveel mogelijk realiseren van hun woonwensen. Dat doen we met een divers woningaanbod en een pakket aan woondiensten, samen met partners.

SUCCEFACTOREN

Het succes van onze organisatie wordt bepaald door de volgende factoren:

1. We zijn een aantrekkelijke dienstverlener: klein, betrouwbaar en betrokken.
 - De beoordeling van onze dienstverlening is positief
 - Er is een goede match tussen klant (vraag) en pand (aanbod)
2. We hebben een aantrekkelijk woningaanbod: betaalbare kwaliteitswoningen voor jong en oud.
 - Gedifferentieerd voor verschillende doelgroepen en inkomensgroepen
 - Betaalbare woningen: ons maatschappelijk rendement
3. We bieden een aantrekkelijke woonomgeving: invloed van bewoners op de eigen leefomgeving.
 - Ondersteuning van bewonersinitiatieven
 - Huurdersinbreng via bewonerscommissies, huurdersplatform en leden vereniging.
4. We hebben een gezonde financiële basis
 - Positieve operationele kasstromen
 - Voldoende investeringsvolume om onze ambities te kunnen realiseren.
5. We zijn een sterke organisatie
 - We zijn flexibel om zo in te kunnen spelen op veranderende marktfragen
 - We zijn onderdeel van netwerken met verschillende stakeholders en organisaties
 - Onze governance is zo ingericht dat er sprake is van een goede balans tussen bestuur,
 - Raad van Commissarissen (de Raad), huurdersplatform en vereniging.

ONDERNEMINGSPLAN 2016-2020: EEN NIEUW PERSPECTIEF OP KLANT EN KWALITEIT.

In 2015 is ons nieuwe ondernemingsplan opgesteld, waarbij we analyse en thema's met onze leden en huurdersorganisatie in verschillende sessies besproken hebben. Daarnaast is in het kader van de lokale en regionale prestatieafspraken afstemming geweest met de Gemeente Nederweert en stakeholders over de gezamenlijke thema's voor de komende jaren.

Ons uitgangspunt is en blijft dat wij wonen willen realiseren voor mensen met een krappe beurs, een kwetsbare positie of zij die extra zorg en aandacht nodig hebben. Door de afbakening met betrekking tot inkomen en woningtoewijzing vanuit de Woningwet is het belangrijk dat we over voldoende woningen beschikken met een betaalbare kwaliteit.

Daarnaast zien we ook veel beweging in onze doelgroepen. Terwijl de vergrijzing van de afgelopen jaren ook in Nederweert onverminderd doorzet, zien we aan de andere kant jonge huishoudens en kleinere huishoudens, die naarstig op zoek zijn naar woonruimte maar te weinig aan bod komen op de woningmarkt. Het is de kunst om al deze doelgroepen passend te bedienen met een woning die niet alleen aansluit op hun wensen en behoeften, maar vooral ook op hun inkomen. Daar is een nieuw perspectief op klant en kwaliteit voor nodig, waarbij we continu vanuit onze (potentiële) huurders redeneren: welke woonwensen hebben zij, wat kunnen en willen zij betalen voor een woning, welke ideeën hebben zij over hun woon-en leefomgeving en hoe kunnen we onze dienstverlening daarop aan laten sluiten?

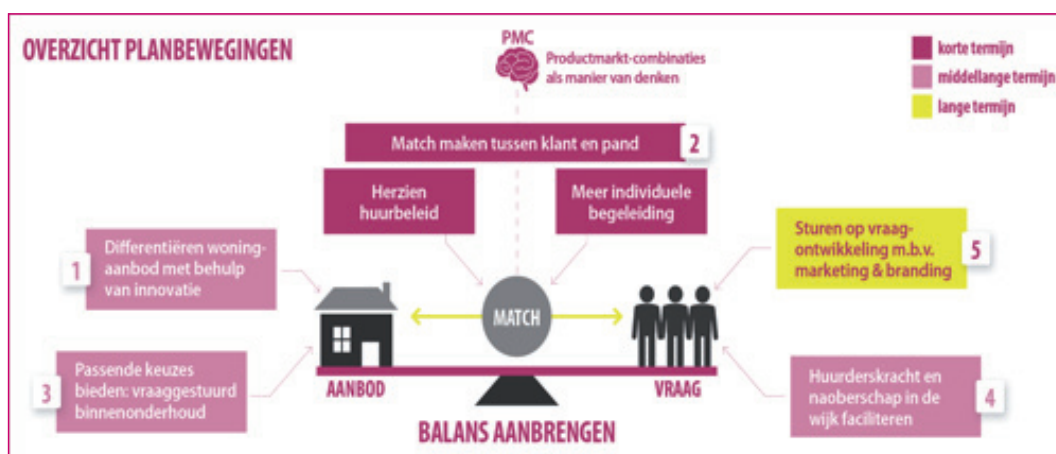
We zullen ons daarom steeds meer richten op het passend bedienen van de individuele klant. Niet alleen bij de keuze voor een nieuwe woning, maar ook bij het adviseren over vraaggestuurd onderhoud inclusief energiebesparende maatregelen en het koppelen van vragen rondom zorg.

Visie & thema's ondernemingsplan

In onze visie is Nederweert aantrekkelijk voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden, voor mensen met een hoog en laag inkomen. Deze mix zorgt ervoor dat we Nederweert leefbaar houden.

Door de gunstige ligging van Nederweert ten opzichte van Weert en aan de A2, gezet naast een kwalitatief goed, betaalbaar woningaanbod in een groene, ruime omgeving met een goed voorzieningepakket, kan Nederweert zich binnen de regio Midden-Limburg goed positioneren als aantrekkelijke vestigingsgemeente.

In ons ondernemingsplan zetten we in op vijf planbewegingen:

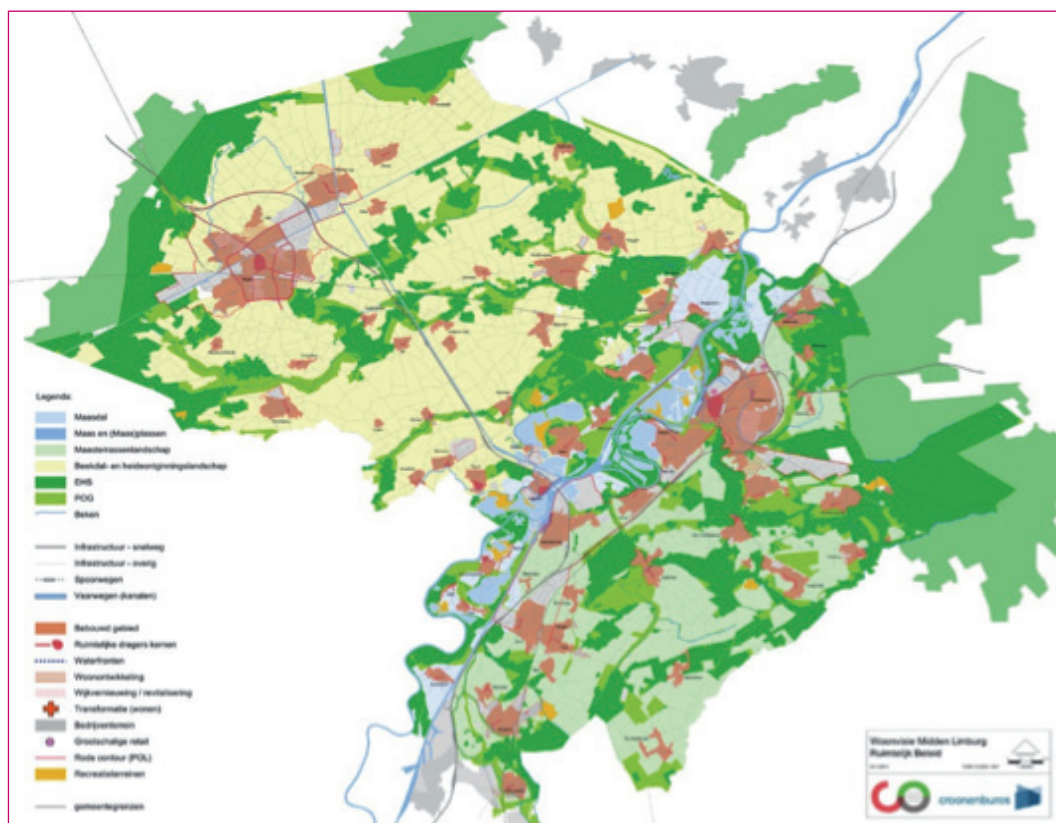


II **ONS BELEID IN 2017:**

DIFFERENTIATIE EN MAATWERK

Nederweert maakt deel uit van de regio Midden-Limburg, bestaand uit 7 gemeenten. Eind 2014 is de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving vastgesteld.

In ons ondernemingsplan is geanticipeerd op de structuurvisie Midden-Limburg en de Woningwet. De herijking van onze vastgoedportefeuille hangt nauw samen met de woningmarkt in Midden-Limburg en de consequenties die dit heeft op de ontwikkeling van ons vastgoed de komende jaren.



REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN MIDDEN – LIMBURG

In 2016 zijn , op basis van de structuurvisie regionale prestatieafspraken gemaakt, tussen de 7 betreffende gemeentes, de 6 corporaties die in dit gebied actief zijn en de betrokken huurdersorganisaties.

Hoofdpijnen daarin zijn:

- Een kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de woningmarkt. De geplande uitbreiding voor de gehele regio van 10.800 woningen zal met 4.000 tot 5.000 woningen beperkt worden
- Meer focus op transformatiemogelijkheden bestaand (zorg)vastgoed
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Betaalbaarheid van de woningen
- Verbinding tussen wonen, zorg en welzijn, met het oog op het toenemend aantal ouderen en de veranderingen in de regelgeving voor zorg
- Focus op leefbaarheid en voorzieningen, gezien het grote aantal kleine kernen in het gebied.

Lokale kwaliteitsenvelop: Nederweert

In de structuurvisie is per gemeente een kwaliteitsenvelop opgesteld.

Nederweert valt in het stedelijk gebied Weert/Nederweert. Door de goede verbindingen en de groene, landelijke ligging wordt dit gebied steeds aantrekkelijker als woongebied voor forenzen uit Zuid- Oost Brabant.

Nederweert is van oudsher een kopersmarkt, waarbij het sociale huuraandeel rond de 22% ligt, waarvan ruim 70% eigendom van de woningvereniging is. In tegenstelling tot andere gemeenten in deze regio verloopt de verkoop uit de portefeuille van de woningcorporatie positief.

Zoals in veel plattelandsgebieden in Nederland zal ook in Midden-Limburg de demografische ontwikkeling echter leiden tot de afname van het aantal inwoners. Van ruim 235.000 neemt het aantal geleidelijk af naar 230.000 in 2030 tot 203.000 in 2050. Ontgroening en vergrijzing zorgt voor een toenemend aantal huishoudens van hoge leeftijd. Nederweert kent nu al 7,2% senioren met een leeftijd van 75-plus. Over 10 jaar is dit toegenomen met ruim 5% naar 12,8%, van 1000 naar ruim 1600. Als gevolg van verdunning in de gezinsomvang groeit de woonruimtebehoefte tot ± 2025 heel licht. Daarna neemt de vraag naar woonruimte echter snel af.

De ambities, samengevat voor Nederweert komende 10 jaar:

- Uitbreidingspotentieel van 400 tot 520 woningen
- Samenhangend, divers pakket wonen - zorg
- Leefbaarheid /voorzieningen kleine kernen.

Lokale prestatieafspraken 2016

Samen met de gemeente, het huurdersplatform en Wonen Limburg zijn voor 2016 de prestatieafspraken vastgelegd. Gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie; de structuurvisie Midden-Limburg en het ondernemingsplan van de woningvereniging zijn er afspraken gemaakt op het gebied van:

- Vastgoedontwikkeling in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van de volkshuisvesting
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en integrale wijkaanpak.

In 2016 heeft met name de nadruk gelegen op het voorbereiden van nieuwbouwactiviteiten voor de sociale huur (te realiseren in 2017); de huisvesting van statushouders en de mogelijkheden van het provinciale ontzorgingsarrangement voor de huisvesting van statushouders; de betaalbaarheid van de huren en activiteiten in het kader van leefbaarheid. Voor 2017 zijn de prestatieafspraken verder geconcretiseerd.

Per kwartaal wordt in gezamenlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken. Bestuurlijk vindt twee maal per jaar overleg plaats. De gemeente voert de regie met betrekking tot het periodiek overleg.

ONZE VASTGOEDSTRATEGIE: GERICHTE TRANSFORMATIE

Gebaseerd op ons ondernemingsplan is in 2016 onze portefeuillestrategie herijkt. We hebben daarbij de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- Focus op toenemende vraag jongeren en één persoonshuishoudens
- Behoud aantal woningen in de betaalbare voorraad (1e aftoppingsgrens)
- Sturen op kostendekkende exploitatie. Verkoopvoorraad aanpassen aan gewenste investeringen op middellange termijn
- Investerings duurzaamheid slim koppelen aan meerjaren- en planmatig onderhoud.

Resultaat: Complexbeheerplannen met onderhoudsbeleid, huurbeleid en verkoopbeleid daarop afgestemd.

ONZE WONINGVOORRAAD

Het huidig bezit

Het woningbezit naar type en kerkdorp is in het verslagjaar gewijzigd als gevolg van de verkoop van 9 woningen uit het verkoopprogramma. Er zijn geen panden aangekocht.

Overzicht naar wijk en type woning:

	Gez. w.	Sen. W.	1-2 w.	A.l.w	eenheden begeleid w.	Zorgw.	Woon- wagens	Totaal
Nederweert	481	357	73	24	77	44	3	1.059
Ospel	125	53	14	-	-	39	-	231
Budschop	80	21	6	-	-	-	2	109
Eind	38	23	-	-	-	-	-	61
Leveroy	9	6	-	-	-	-	-	15
Ospeldijk	1	1	-	-	-	-	-	2
Totaal	734	461	93	24	77	83	5	1.477

*A.l.w. = aanleunwoningen

- De gezinswoningen kunnen omschreven worden als traditionele woningen met drie of vier slaapkamers waarvan er half vrijstaand (490) zijn en geschakeld (244).
- De 1-2 woningen, bedoeld voor alleenstaanden, zijn voornamelijk gelegen in gestapelde bouw tot maximaal drie bouwlagen.
- De seniorenwoningen betreft voor een groot deel gelijkvloerse woningen met twee slaapkamers, half vrijstaand (191) of geschakeld (75). Daarnaast zijn er 195 appartementen verspreid over verschillende complexen. 26 appartementen bevinden zich in 2 complexen waarbij geen lift aanwezig is. Deze appartementen worden bij mutatie gelabeld voor 1-2 persoonshuishoudens.

ONS HUURBELEID: NAAR EEN BETAALBARE, DUURZAME EXPLOITATIE

Focus op betaalbaarheid en positief rendement

Onze woningen hebben een meer dan gemiddeld kwaliteitsniveau, waardoor op basis van de woningwaardering de huurprijzen hoog boven de niet-DAEB-grens zouden uitkomen. Omdat we ons richten op de huurders, die gezien hun inkomen en achtergrond, afhankelijk zijn van de sociale huurmarkt wordt de huur bewust onder de niet-DAEB-grens gehouden. Om betaalbare woningen voor diverse doelgroepen te kunnen blijven realiseren toppen we onze huren af op de maximale huurprijs, die gekoppeld is aan de huurprijscategorie, waarbinnen de huidige woning valt. Daarmee blijft 90% van onze woningen binnen het betaalbare segment, waarvoor ook huurtoeslag verkregen kan worden. Daarnaast houden we ook huurwoningen beschikbaar voor de secundaire doelgroep.

Doordat veel huren nog te laag waren is afgelopen jaren bewust ingezet op het verhogen van de huren, zodat onze inkomsten meer in lijn komen met onze uitgaven. Door huurharmonisatie en jaarlijkse huurverhoging komt onze gemiddelde huurprijs voor sociale huurwoningen per einde 2016 uit op €512,58 (62,6% MRH).

Overzicht naar huurklasse (in euro) en type woning:

Huurklasse	Gez. w.	Sen. W.	1-2 w.	A.l.w	eenheden begeleid w.	Zorgw.	Woon- wagens	Totaal
< 409,92	26	55	81	-	20	-	1	183
> 409,92 en < 628,76	628	344	12	24	46	69	4	1.127
> 628,76 en < 710,68	79	49	-	-	11	14	-	153
> 710,68	1	13	-	-	-	-	-	14
Totaal	734	461	93	24	77	83	5	1.477

Naast de verhuur van 5 woonwagens worden 17 standplaatsen voor woonwagens verhuurd. Van de 1.477 woningen zijn er 176 voorzien van een garage.

Huurverhoging; meer balans in prijs/kwaliteit

De huurverhoging voor 2016 bedroeg gemiddeld 1,0%. Het advies van het huurdersplatform was vooral gericht op de zorgen rondom de betaalbaarheid van de huren voor de laagste inkomensgroepen. In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat de huurdersorganisaties een onderzoek zullen laten uitvoeren naar de betaalbaarheid van de huren bij de woningcorporaties in de regio Midden-Limburg. Tegen de huuraanpassing per 1 juli 2016 zijn geen bezwaren gemaakt. Huren van commerciële ruimtes worden jaarlijks geïndexeerd met het Consumenten Prijsindexcijfer.

De woningvereniging heeft afgelopen jaren geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om huurverhoging te koppelen aan inkomen. We willen naar onze huurders, die vaak al jarenlang trouwe huurder zijn, een consistent huurbeleid voeren en ons daarbij niet alleen laten leiden door (financiële) beleidsprikkelers vanuit het Rijk. Voor huurders met een hoger inkomen dient ook een alternatief op de Nederweertse woningmarkt te zijn. Duurdere huur is nauwelijks aanwezig. Het maximum aan dure huur voor de Nederweertse markt bedraagt € 800 à € 850, mits in het centrum van Nederweert gelegen. Wel zijn deze huurders potentiële kopers voor onze te koop staande woningen in de bestaande voorraad. De succesvolle verkoop de afgelopen jaren bevestigt deze aanpak.

Huurprijzen: accent op betaalbare huurprijzen

De huursomaanpassing per 1 juli 2016 bedroeg 1,0%. Er is geen differentiatie toegepast.

De gemiddelde huurprijs voor onze sociale huurwoningen per 1 juli 2016:

Gezinswoningen	€ 523,82
Seniorenwoningen traditioneel	€ 468,00
Seniorenwoningen gestapelde bouw	€ 564,84
1-2 woningen	€ 349,90
Zorgwoningen	€ 536,41

Resultaat huurbeleid:

- Bij mutatie in 2016 is van de 71 vrijgekomen woningen voor 40 woningen de huurprijs geharmoniseerd naar de gewenste huurprijs. In totaal leverde dit extra huurinkomsten op van
- € 32.836 op jaarbasis.
- Jaarlijkse huurverhoging: maximale benutting wettelijke mogelijkheden voor alle DAEB woningen. In 2016 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,0%.
- De gemiddelde huurprijs van onze woningen was per 31-12-2016 € 504,00 (64,69% MRH).

ONS VERKOOPBELEID: KERNBESTAND EN FLEXIBELE SCHIL

Vanuit strategisch en financieel oogpunt worden door de woningvereniging ook komende jaren woningen afgestoten. Onze financiële situatie, gezet naast de financiële meerjarenprognoses, leidden afgelopen jaren tot de keuze, om extra inkomsten uit verkoop binnen te krijgen zodat onze financiële huishouding gezond gemaakt zou worden. Het verkoopprogramma in de jaren 2012 - 2016 is bijzonder positief verlopen.

Gezien de krimp van de bevolking komende jaren en de toenemende vraag naar kleinere, compacte woningen, stoten we een gedeelte van onze portefeuille af. We handhaven daarbij als volume het maximum van 150 woningen, zoals vastgesteld in 2011. Dit betekent dat we voor de komende jaren (peildatum 31-12-2016) nog 38 woningen willen verkopen, waarbij we uitgaan van 7 woningen per jaar.

We hebben onze verkoopportefeuille in 2016 bijgesteld en werken met een kernbestand te verkopen woningen en een flexibele schil, die onder voorwaarden verkocht mag worden. Het kernbestand af te stoten woningen bestaat uit versnipperd bezit; bepaald bezit in de kleine kernen Nederweert –Eind, Leveroy en Ospeldijk; de woonwagens en de dure niet-DAEB appartementen aan het Aerthijsplein.

De flexibele schil betreft een groot deel van de ééngezinswoningen, die op flexibele wijze ingezet kunnen worden als de verkoop uit het kernbestand stagneert en er noodzaak is tot het behalen van de begrote verkoopopbrengsten. Daarnaast is besloten om tot verkoop over te gaan van 32 niet rendabele oudere garageboxen.

Voor zittende huurders, die de woning willen kopen, geldt een 10% kortingsregeling. Starters op de woningmarkt kunnen vanaf januari 2012 ook gebruik gaan maken van de startersregeling die de gemeente Nederweert heeft vastgesteld. Deze startersregeling geldt ook voor kopers van een woning van de woningvereniging.

Resultaat verkoop 2016:

Aantal:	9 woningen, waarvan 1 aan zittende huurders (11,1%)
Totale verkoopbedrag:	€ 1.484.941
Netto opbrengst:	€ 373.589

Resultaat totale verkoop 31-12-2016:

Totaal te verkopen woningen:	150 waarvan 112 woningen verkocht (74,7%)
Aan zittende huurders:	40 (35,7% van de verkochte woningen)
Startersregeling gemeente:	8 kopers hebben gebruik gemaakt van de startersregeling die via de gemeente wordt aangeboden.

Bouw van woningen, bestemd voor verkoop; afstoten dure appartementen

Het bouwen van woningen voor de verkoop is geen onderdeel van de strategie van de woningvereniging. In 2011 is er wel voor gekozen om de 10 nieuwbouwappartementen, gelegen aan het Aerthijsplein, als-nog te koop aan te bieden, omdat dit dure huursegment niet past binnen onze vastgoedportefeuille. In 2016 zijn 3 appartementen verkocht. Ultimo 2016 zijn er totaal 7 appartementen verkocht in dit complex. 3 appartementen zijn nu nog verhuurd en zullen bij mutatie ook te koop worden aangeboden.

Aankoop van woningen

Het beleid is niet gericht op het verwerven van bestaand bezit van derden, tenzij dit noodzakelijk is voor het realiseren van nieuwbouw op herontwikkelingslocaties. In 2016 hebben we in dat kader géén woningen aangekocht.

ONZE NIEUWBOUWPORTEFEUILLE EN ONTWIKKELING: GERICHTE TRANSFORMATIE

Door een samenhangend pakket van maatregelen de afgelopen jaren is de woningvereniging erin geslaagd om weer een gezonde financiële basis te hebben, met voldoende liquide middelen om te kunnen gaan investeren in de gerichte transformatie van ons vastgoed.

Daarbij zetten we in op het toevoegen van compacte woningen met een betaalbare huurprijs. Dit doen we door gerichte nieuwbouw; splitsing van grote ééngezinswoningen en labelen van bepaalde seniorencomplexen voor deze doelgroep.

Stand van zaken nieuwbouwportefeuille 31-12-2016

- **Bredeweg fase 1: haalbaarheidsonderzoek 8 compacte woningen afgerond**

Begin 2016 is een haalbaarheidsstudie opgestart, waarbij de mogelijkheden voor flexibele bouw wordt uitgewerkt, gericht op de doelgroep jongeren en in het lage huursegment. Daarmee kunnen we tegemoet komen aan de actuele vraag naar betaalbare huisvesting voor alleenstaande jongere. Ook kan daarbij een combi worden gemaakt met de toenemende vraag voor huisvesting van éénpersoonshuishoudens binnen de groep statushouders. Vanwege een vereiste bestemmingsplan-procedure is uiteindelijk gekozen voor het opsplitsen van de locatie in twee fases. Voor fase één zijn augustus 2016 drie partijen uitgenodigd om een plan voor te stellen, passend binnen de financiële-, ruimtelijke- en bestemmingskaders. Op basis hiervan is gekozen Plus Wonen concept van Jongen-Meulen. Het plan wordt verder verfijnd en in overleg met de gemeente in het eerste kwartaal van 2017 ingediend voor de vereiste omgevingsvergunning. Verwachte oplevering eind 2017/begin 2018.
- **Bredeweg fase 2: 6 tot 10 flexibele, tijdelijke woningen; onderzoeksfase opgestart**

Samen met de gemeente en Wonen Limburg is bij de prestatieafspraken afgesproken een plan uit te werken voor fase 2 van de Bredeweg. Daarbij wordt wel ingezet op het concept tijdelijke woningen, met het oog op de urgentie die er komende jaren is voor de huisvesting van jongeren en statushouders.
- **Carisplan: Eerste verkenning mogelijkheden**

In 2016 is een eerste verkenning geweest voor de mogelijkheden op deze locatie. Ingezet wordt op het toevoegen van compacte appartementen, geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens. De verdere uitwerking hiervan hangt mede af van de besluiten die de gemeente in 2017 gaat nemen over de realisatie van het Centrumplan. Op deze locatie is ook de bouw voorzien van 27 appartementen, te realiseren door Wonen Limburg. Er dient goede afstemming plaats te vinden over type appartement, huurprijs en kwaliteit, zodat er geen overmaat aan dit type woningen ontstaat.
- **Vijf woonwagendplaatsen: Geen voortgang**

In de gemeente dient nog een locatie voor maximaal vijf standplaatsen te worden gerealiseerd waarbij de verhuur van de standplaatsen door de woningvereniging zal plaatsvinden. Op de huurstandplaatsen kunnen dan woonwagens in de koopsector worden gerealiseerd. Op basis van de uitspraak van de Raad van State in februari 2014 dient de gemeente hernieuwd onderzoek te doen naar de behoeften onder de doelgroep en de gewenste invulling van woonwagendplaatsen hiervoor. Van de beoogde doelgroep, zeven huishoudens in totaal, wonen inmiddels vijf huishoudens als overbrugging in een sociale huurwoning van de woningvereniging. Twee huishoudens wonen op een woonwagendkampje, op een door de gemeente gedoogde plek. De gemeente heeft de regie bij dit plan. De verwachting is dat in de loop van 2017 de gemeente dit plan gaat oppakken.

ONS ENERGIEBELEID: SLIMME COMBINATIES EN SAMENWERKING

Met de investeringen in energiebesparende activiteiten willen we inzetten op verminderen van de woonlasten voor de huurder en een bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen, zoals die door Nederland zijn afgesproken op de klimaatconferentie, Parijs 2016.

Ons woningbezit heeft gemiddeld een groen C-label, mede doordat in de periode 2008-2013 een aantal woningen zijn gerenoveerd inclusief energiebesparende maatregelen. Gezien haar financiële positie afgelopen vijf jaar heeft de woningvereniging beperkt kunnen inzetten op investeringen in energie beperkende maatregelen. Nu de financiële basis weer op orde is en er liquide middelen beschikbaar zijn, wordt komende jaren ingezet op dit programma.

Uitgangspunten:

- In 2018 bezit 95,04% van onze woningen een groen label, waarbij we gefaseerd voor een aantal woningen minimaal inzetten op 2 labelsprongen (150 woningen).
- Nieuwbouwprojecten voldoen aan A++ of nul op de meter.
- Koppeling met meerjarenonderhoud. Bij complexen, waarbij onderhoud aan de buitenschil komende jaren staat gepland zal een pakket van energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd.
- Samenwerking met regionale of provinciale projecten. De woningvereniging is vanaf 2014 partner in het project Zonnig Limburg, gericht op het plaatsen van zonnepanelen. Door gezamenlijke inkoop en projectaansturing is er een goede prijs/kwaliteit gegarandeerd.
- Gedeelde verantwoordelijkheid, ook in kosten. Wij vinden dat energemaatregelen niet alleen een verantwoording zijn van de verhuurder, maar dat ook de huurder hierin deels mag meebetalen, afhankelijk van de keuzes die hij maakt. De woningvereniging zal dan ook gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de energieprestatievergoeding gaat bieden.

III RESULTATEN JAARPLAN 2016

KLANT EN DIENSTVERLENING

KWH in samenwerking met Domaas corporaties

De woningvereniging laat al enkele jaren haar klanttevredenheid meten. Deze metingen worden uitgevoerd door KWH. In 2016 is, in overleg met KWH en enkele collega corporaties, binnen Domaas een pilot gestart met het meten van klanttevredenheid bij kleinere corporaties.

De resultaten van de KWH meting in 2016 waren positief voor de woningvereniging, waardoor het KWH huurlabel aan ons werd toegekend.

Resultaten KWH:	Norm	Score
Contact	7,0	7,5
Woning zoeken	7,0	7,8
Nieuwe woning	7,0	7,8
Huur opzeggen	7,0	8,0
Reparaties	7,0	7,7
Onderhoud	7,0	7,8
Totaal	7,0	7,8

KPI score Ketensamenwerking

Met onze ketenpartners onderhoud zijn enkele kritieke prestatie indicatoren (KPI) afgesproken, waarbij de klantwaardering minimaal een 7 of 8 dient te zijn.

Type onderhoud	KPI	Realisatie 2016 Van Heur Onderhoud	Realisatie 2016 Maasveste Berben Bouw
Reparatieverzoeken	8,0	7,7	7,8
Mutaties (vertrekkend huurder)	7,0	8,2	7,7
Mutaties (nieuwe huurder)	8,0	7,5	8,3

De terugloop in de waardering voor de afhandeling van reparatieverzoeken hangt voor een deel samen met de overgang van de telefonische intake naar het klantencontactcentrum van onze ketenpartners. Het telefonisch keuzemenu is in september aangepast, zodat het voor (oudere) huurders duidelijker is geworden. Daarnaast hebben we geconstateerd dat er soms teveel tijd zit tussen melding en definitieve afhandeling en er onduidelijk wordt gecommuniceerd over de termijn van afhandeling. Dit verbeterpunt wordt met onze ketenpartners opgepakt.

Aedes Benchmark 2016 - B-score

Binnen de Aedes Benchmark is ingezoomd op hoe de dienstverlening door de huurder wordt ervaren:

- Nieuwe huurder **A 8,2** * (2015 A 8,2; 2014 C 6,7)
- Vertrekkende huurder **A 8,0** * (2015 A 7,7; 2014 B 7,4)
- Reparatieverzoeken **B 7,2** * (2015 B 7,5; 2014 C 6,7)

* Ascore betekent een meer dan bovengemiddelde score ten opzichte van collega-corporaties

* Bscore betekent een gemiddelde score

Klachtenafhandeling

We blijven alert op de klachten, die onze huurders kunnen hebben over onze dienstverlening. We zetten op de volgende zaken in:

- Bij een negatieve respons bij de meting klanttevredenheid bij reparatieverzoeken en mutaties wordt direct contact gezocht met de betreffende huurder. In 2016 heeft zich dit 35 maal voorgedaan. In totaal zijn er in 2016 1.882 reparatieverzoeken geweest.
- De nazorg is naar tevredenheid verlopen. De klachten betroffen de tijd (te lang) tussen melden reparatieverzoek en uitvoering reparatie (13x), kwaliteit uitvoering reparatie (7x), reparatieverzoek nog niet opgelost (8x), de communicatie bij het melden van reparatieverzoek (5x) en de bereikbaarheid bij het melden van reparatieverzoek (2x).
- Klachtmelding rechtstreeks bij directie. In 2016 zijn er 8 klachten rechtstreeks ingediend bij de directie. Het betrof met name meningsverschillen over de oplossing van technische problemen, waarbij volgens de woningvereniging de verantwoording bij de huurder ligt.
- Klachtmelding bij de Regionale Geschillencommissie. Met ingang van 2014 is de woningvereniging hierbij aangesloten. In 2016 zijn er geen klachten over de dienstverlening van de woningvereniging ingediend.

ONS WONINGAANBODMODEL: MATCH VRAAG EN AANBOD

Woningzoekenden, die zijn ingeschreven bij de woningvereniging, kunnen actief reageren op ons woningaanbod. Toewijzing gebeurt op basis van inschrijvingsduur en toetsing van het inkomen, conform het Europadossier en de passendheidstoets, indien sprake is van huurtoeslag. Onze urgentieregeling is per 1-1-2016 aangepast; urgentie wordt alleen toegepast bij echtscheiding met kinderen, indien het gezin al woonachtig is in Nederweert.

Woningzoekenden

De vraag: Overzicht aantal ingeschrevenen naar soort woning per ultimo 31-12-2016:

Per einde	2016	2015	2014	2013	2012
Gezinswoningen	103	88	103	119	135
Seniorenwoningen	308	298	283	273	269
1-2 woningen	60	51	58	68	67
Zorgwoningen	44	55	45	49	50
Totaal	515	492	489	509	521

Overzicht nieuwe inschrijvingen naar inkomen

	Doelgroep	Niet doelgroep	2016	2015	2014	2013	2012
Gezinswoningen	51	9	60	56	57	74	88
Seniorenwoningen	34	28	62	67	53	51	59
1-2 woningen	24	9	33	22	24	34	40
Zorgwoningen	7	5	12	26	13	24	16
Totaal	116	51	167	171	147	183	203

Aandachtspunt:

De vraag naar woningen voor senioren en zorg blijft onveranderd groot (68,3% van de woningzoekenden). Bij de toewijzing van seniorenwoningen wordt steeds meer gelet op leeftijd en (medische) urgentie. We zien echter dat met name bij senioren het inkomen afwijkt van de inkomenstoets gekoppeld aan de huurtoeslaggrens.

De actieve woningvraag binnen de categorie senioren en zorg is echter laag en neemt ook af naarmate mensen ouder worden. Vaak zien we dat de verhuishwens pas werkelijkheid wordt als het voor de woningzoekende echt noodzakelijk is.

Mutaties: Woningaanbod voor verhuur

In 2016 kwamen 80 woningen vrij (5,7%). Hiervan werden 9 woningen gereserveerd voor verkoop, 71 woningen werden voor de verhuur aangeboden.

Overzicht woningmutaties naar type woning

Mutaties	2016	2015	2014	2013	2012
Gezinswoningen	15	16	15	20	13
Seniorenwoningen	31	28	22	25	44
1-2 woningen	5	10	17	8	7
Aanleunwoningen	7	0	2	6	2
Zorgwoningen	13	9	7	12	10
Begeleid wonen	0	1	0	0	0
Woonwagen / standplaats	0	0	0	0	0
Totaal	71	64	63	71	76

Splitsing DAEB – niet DAEB:

Van de 71 mutaties waren 71 mutaties DAEB en 0 mutaties niet DAEB.

	2016	2015	2014
Mutatiegraad:	4,9%	4,9%	4,6%
Urgentie:	16,9% (12 van 71)	21,9% (14 van 64)	33,3% (21 van 63)
Weigering:	29,7% (30 van 101)	22,0% (18 van 82)	21,3% (17 van 80)
Aansluitende verhuur:	74,7% (53 van 71)	93,8% (60 van 64)	87,3% (55 van 63)
Huurderving:	1,0%	1,1%	1,3%
Passendheid:	95,8% (68 van 71)	56,3% (36 van 64)	54,0% (34 van 63)
Staatssteun criterium:	97,2% (69 van 71)	96,9% (62 van 64)	100% (63 van 63)

De mutatiegraad ligt al jaren beneden het gemiddelde in de sector. Dit hangt deels samen met ons bezit, dat voor een groot deel bestaat uit gezinswoningen. We hebben weinig appartementen bedoeld voor de jonge startersmarkt, waarin gemiddeld meer doorstroom, dus mutatie plaatsvindt.

De vrijkomende woningen t.b.v. verhuur (71 mutaties) hebben we aangeboden aan 101 woningzoekenden waarvan er 30 de aanbieding niet hebben geaccepteerd. Dit betekent een weigering percentage van 29,7% (in 2015: 22,0%). De meest voorkomende redenen hiervoor zijn dat de woning te klein is en/of dat de woning te duur is in relatie tot de betaalbaarheid of persoonlijke omstandigheden. In 2016 zijn géén huishoudens vanwege sloop verhuisd.

Huurderving: 1,0% totale huursom (2016: € 91.354, 2015: € 103.115). De daling wordt vooral veroorzaakt door verkoop van drie (leegstaande) niet DAEB appartementen Aerthijsplein.

Passendheid: 95,8%

In ons nieuwe huurbeleid hebben we gekozen voor het behoud van het betaalbare segment in onze huurwoningen. Daarmee kunnen we voldoen aan de passendheidstoets en spelen we goed in op de vraag van de primaire doelgroep.

Overzicht toewijzing woningen volgens passendheids criterium

Eenpersoonshuishoudens		Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
Leeftijd	Inkomen	= < 409,92	> 409,92 = < 586,68	> 586,68	
< 65 jaar	< 22.100,00	5	15	*0	20
	> 22.100,00	*0	*0	5	5
> 65 jaar	< 22.100,00	0	15	*1	16
	> 22.100,00	*0	*2	2	4

Tweepersoonshuishoudens		Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
Leeftijd	Inkomen	= < 409,92	> 409,92 = < 586,68	> 586,68	
< 65 jaar	< 30.000,00	2	3	*0	5
	> 30.000,00	*0	*0	1	1
> 65 jaar	< 30.050,00	1	6	*0	7
	> 30.050,00	*0	*0	2	2

Drie- en meerpersoonshuishoudens		Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
Leeftijd	Inkomen	= < 409,92	> 409,92 = < 628,76	> 628,76	
< 65 jaar	< 30.000,00	0	11	*0	11
	> 30.000,00	*0	*0	0	0
> 65 jaar	< 30.050,00	0	0	*0	0
	> 30.050,00	*0	*0	0	0

Totaal alle huishoudens		8 (*0+8)	52 (*2+50)	11 (*1+10)	71 (*3+68)
--------------------------------	--	-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

De met * weergegeven aantallen, totaal 3, geven het aantal niet passende toewijzingen aan (in 2015: 28).

Redenen voor de niet – passende toewijzing:

- Er is geen goedkope woning die niet toegewezen is aan de primaire doelgroep (in 2015: 1)
- Er zijn 2 betaalbare woningen die niet toegewezen zijn aan de primaire doelgroep (in 2015: 5)
- als gevolg van 2 medische, urgente omstandigheden senioren
- De toewijzing van 1 dure woning aan de primaire doelgroep (in 2015: 22) is toegewezen op basis van een hoog eigen vermogen door verkoop eigen woning.

Staatssteuncriterium: 97,2% in 2016 (96,9% in 2015)

Bij de toetsing van passende toewijzing in het kader van staatssteuncriteria, is het criterium dat 80% van de toewijzingen (huurprijs < € 710,68) aan personen met een belastbaar inkomen beneden € 35.739 moet plaatsvinden. Over 2016 voldeed 97,2% van onze toewijzingen aan dit criterium. Wij verwachten dat we, met de toepassing van de regelgeving staatssteundossier, ook in 2017 de markt voor lage inkomensgroepen voldoende kunnen bedienen. We verwachten wel dat er een langere wachttijd kan ontstaan, gezien de opgelegde koppeling vanuit het Rijk tussen huurders met huurtoeslag en passendheidstoets.

Toewijzing bijzondere doelgroepen: 12 woningen (16,9% van de mutatiewoningen)

Van de 71 mutaties zijn 12 woningen (16,9%) toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Asielzoekers en statushouders: taakstelling gemeente 100% gerealiseerd

In het verslagjaar heeft de woningvereniging de huisvesting voor statushouders volledig voor de Gemeente Nederweert gerealiseerd. Dit was mogelijk omdat we vooral gezinnen hebben kunnen huisvesten. Er zijn acht woningen (11,3%) rechtstreeks verhuurd aan statushouders.

Vrouwenopvang (Blijf van mijn Lijf): 0

In het verslagjaar zijn geen woningen rechtstreeks verhuurd aan vrouwen uit opvanghuizen omdat er geen vraag was (taakstelling is vraaggestuurd).

Begeleid wonen OGGZ (Openbare geestelijke gezondheidszorg): 4

In het verslagjaar zijn vier nieuwe woningen (5,6%) toegevoegd aan instellingen voor begeleid wonen/maatschappelijke opvang.

ONS BETALINGS- EN INCASSOBELEID*Overzicht huurbetaling:*

(In duizenden Euro's)	2016	2015
Huromzet (bruto)	9.280	9.157
Toename	123	241
Achterstand	92	87
Vooruitbetaling	76	77

De huur is maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd met uitzondering van 62 oudere huurovereenkomsten, destijds overeengekomen met de Gemeente Nederweert. De huurinning verloopt over het algemeen goed. Ultimo 2016 maakte 78% van de huurders van de mogelijkheid van automatisch incasso gebruik.

Bij huurachterstanden wordt een actieve en oplossingsgerichte houding aangenomen. Er wordt overleg gepleegd met de betreffende huurders en eventueel bijstandsorganisaties. De ervaring leert dat het Vangnetoverleg een positieve bijdrage levert aan het beheersbaar houden van huurachterstanden. Door korte lijnen kan snel hulp worden geboden op het vlak van schuldhulpbegeleiding en budgetbeheer waardoor hoge huurachterstanden en ontruiming zoveel mogelijk worden voorkomen.

Huurachterstand DAEB- niet DAEB

Het percentage huurachterstand is licht gestegen naar 0,99% ultimo 2016 (0,86% ultimo 2015). In de rapportages is nog geen onderscheid gemaakt tussen huurachterstand bij DAEB – niet DAEB. Dit zal in 2017 in de rapportages worden opgenomen.

Kerncijfers:

- Invorderingen via de deurwaarder bedraagt 6 in 2016 (3 in 2015).
- Eind 2016 zitten 4 van onze huurders in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)
- Eind 2016 zitten 4 van onze huurders in de Minnelijke Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP)
- Bewindvoering: Eind 2016 staan 53 van onze huurders onder bewindvoering.
- Ontruiming 0 in 2016 (0 in 2015; 1 in 2014; 1 in 2013; 2 in 2012).

Het aantal dossiers onder bewindvoering is de laatste jaren redelijk stabiel. Het aantal voorstellen voor een MSNP ligt gelijk aan WSNP.

SENIOREN: WONEN EN ZORG OP MAAT

Bij het thema wonen en zorg moet worden gedacht aan de huisvesting van ouderen en andere zorggeïndiceerden. In de gemeente Nederweert is de komende jaren sprake van een meer dan gemiddelde vergrijzing van de bevolking.

Afgelopen jaren is dan ook volop geïnvesteerd in de nieuwbouw van diverse seniorenappartementen. In totaal zijn in de periode 2007 tot 2011, 164 appartementen gerealiseerd. Binnen de gemeente Nederweert is het nieuwe aanbod appartementen geconcentreerd in de woonservicezone, waarin ook de herbouw van het verzorgingshuis van Land van Horne in 2013 is afgerond. Met de renovatie van de 24 aanleunwoningen, grenzend aan het verpleeghuis St. Joseph, is het aanbod van verschillende woonproducten voor senioren gedifferentieerd.

Overzicht naar wijk en type woning:

	Seniorenwoningen		Aanleunwoningen	Zorgwoningen
	DAEB	niet DAEB		
Nederweert	347	10	24	44
Ospel	49	4	-	39
Budschop	21	-	-	-
Eind	23	-	-	-
Leveroy	6	-	-	-
Ospeldijk	1	-	-	-
Totaal	447	14	24	83

Komende jaren wordt vooral ingezet op het zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in de huidige woning. Ons uitgangspunt is dat je aanbod levert op basis van de individuele vraag.

Maatwerk 2016

Urgentieregeling: senioren met medische indicatie: 7x (12x in 2015).

Aanpassing woning: Op basis van WMO: 2x (geen in 2015).

Domotica

Alle nieuwbouw levensloopbestendige woningen zijn voorzien van een basispakket domotica (huisautomatisering) mede ook om het leveren van zorg in thuissituaties voor zelfstandig wonende senioren te faciliteren. Appartementen voor de vrije-sector verhuur zijn voorzien van een domotica plus pakket waarin ook beeld en geluidsvoorzieningen zijn geïntegreerd. Ook een ringleiding is daarbij voorzien. Met het aanbrengen van een gesloten wifi-netwerk in de seniorenappartementen in de woonservicezone Nederweert en door een appartement als gemeenschappelijke ruimte in te richten, worden de communicatiemogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden van de bewoners vergroot.

Samenwerking met zorgleveranciers en belangenorganisaties

In het verslagjaar hebben we met diverse zorgleveranciers overleg gevoerd over het zolang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen van (potentiële) zorgbehoevenden. Stichting Land van Horne is de hoofdaanbieder in Nederweert op het gebied van wonen en zorg voor senioren. Vanuit verzorgingshuis St. Joseph wordt zorg verleend aan de bewoners van de aanleunwoningen en de seniorencomplexen Kloosterhof, Domus Bona Ventura, Agneshof en Antonius-Veste. Ook vanuit het woonzorgcomplex Ospel wordt zorg verleend in de wijk.

Met PSW (begeleid wonen verstandelijk gehandicapten), die vanuit het Woonbegeleidingscentrum Nederweert (WBC) begeleiding verzorgt voor haar cliënten, wordt intensief samengewerkt.

Begeleid wonen: 104 huurders in totaal (7,3%)

Overzicht naar organisaties begeleid wonen OGGZ en type woning:

	Gez. w.	Sen. w.	1-2 w.	Zorgw.	Eenheden begeleid w.
PSW	-	8	-	3	7
Geef ze de vijf	-	-	-	-	5
PGZ	-	-	5	1	-
Met GGZ	-	-	-	-	2
Maatman Zorggroep	-	-	8	-	-
Care Plus	-	-	-	1	-
Wonen Plus	-	-	-	1	1
Totaal	-	8	13	6	15

De 15 eenheden begeleid wonen betreffen groepswooningen waar in totaal 77 cliënten worden gehuisvest. Daarnaast worden in verschillende complexen cliënten individueel gehuisvest, dit zijn er 27 afgelopen jaar. In totaal biedt de woningvereniging onderdak aan 104 huurders uit de categorie begeleid wonen.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Naast de aandacht voor zowel senioren als begeleid wonen voor gehandicapten bestaat er ook een convenant met de Gemeente Nederweert waarin woningaanpassingen en voorzieningen voor gehandicapten worden geregeld. Dit kan variëren van een enkele beugel, douchezitjes, trapliften tot woningen met complete nieuw aangebouwde voorzieningen.

In overleg met betrokkenen, gemeente en de woningvereniging komt er een woningaanpassing tot stand, al dan niet gebaseerd op medische adviezen met als uitgangspunt het leveren van maatwerk. Vanuit de woningvereniging wordt deelgenomen aan het platform WMO.

Woningaanpassingen:

Van het woningbezit zijn 28 woningen voorzien van grotere aanpassingen (kosten meer dan € 4.500) ten behoeve van bewoners met een functiebeperking. Daarnaast is in een groot aantal woningen (192) kleinere aanpassingen aangebracht op grond van de WMO. In 2016 hebben 2 aanpassingen plaatsgevonden. Met de Gemeente Nederweert is, met het oog op een zo snel mogelijke uitvoering van aanvragen, afgesproken dat de gemeente de kleinere aanpassingen zelf laat uitvoeren.

VANGNETOVERLEG: 18 DOSSIERS IN 2016 (21 IN 2015)

In het vangnetoverleg worden casussen van “zorgwekkende zorgmijders” ingebracht en besproken. Er is vaak sprake van multiproblematiek. Dit varieert van wanbetaling, overlast, hennepeteelt tot vereenzaming, medische problematiek, verslaving, dakloosheid etc. Aan het vangnetoverleg nemen deel de Gemeente Nederweert, de politie, Bemoeizorg, Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW), Gespecialiseerde Thuiszorg, MEE, Vorkmeer en de woningvereniging. Andere organisaties zoals jeugdzorg etc. schuiven ad-hoc aan bij bepaalde casuïstiek. De overlegfrequentie is één keer per zes weken. Gemiddeld komen er ongeveer jaarlijks 25 casussen aan bod. Door de korte lijnen kan er in de meeste gevallen snel en adequaat gehandeld worden. Personen zijn met hun hulpvraag snel bij de juiste organisatie en worden niet van het kastje naar de muur gestuurd. De voortgang van de casussen wordt nauwlettend gevolgd vanuit het vangnetoverleg.

IV VASTGOED EN ONDERHOUD

ONS ONDERHOUDSBELEID: SLIM SAMENWERKEN

De negatieve effecten van de verhuurdersheffing en de verhoogde saneringssteun is niet zonder gevolgen voor de financiële stabiliteit van de woningvereniging. In het verbeterplan, dat najaar 2012 is opgesteld, zijn dan ook enkele noodzakelijke maatregelen getroffen in het onderhoudsbeleid, om zodoende de uitgaven voor onderhoud komende jaren te kunnen spreiden en beperken. Daarbij is ingezet op een sober, doelmatig onderhoud waarbij de basiskwaliteit is gegarandeerd. Door een kritische inkoop en ketensamenwerking met onderhoudspartijen zijn de totaalkosten gereduceerd en is het budget voor onderhoud afgenomen met zo'n 25%.

Voor het binnenonderhoud is gekozen voor een vraaggestuurde aanpak. Daarmee bieden we huurders zelf de keuze voor het al dan niet vernieuwen van keuken, badkamer en wc, binnen de gestelde beleidskaders. De praktijk laat zien dat slechts een beperkt aantal huurders jaarlijks gebruik maakt van dit aanbod. We zien dat veel huurders de afgelopen jaren zelf hebben geïnvesteerd in hun woning, waardoor deels het onderhoud door de woningvereniging vooralsnog niet noodzakelijk is.

Herijking vastgoedportefeuille in 2016

Op basis van ons ondernemingsplan is in 2016 onze vastgoedportefeuille doorgelicht en zijn de strategieën per complex vastgelegd. Per complex hebben we zicht op de gewenste onderhoudsstrategie. Ter verfijning van de complexbeheerplannen is een start gemaakt met de conditiemeting voor alle complexen. Jaarlijks zal 1/3 deel van onze woningen worden meegenomen in de conditiemeting. We maken daarbij gebruik van de NEN 2767-1 (2011).

DAGELIJKS ONDERHOUD: KETENSAMENWERKING

Bij de organisatieveranderingen is in 2013 gekozen voor het uitbesteden van ons onderhoud aan twee ketenpartners. We werken inmiddels al ruim drie jaar samen en m.n. in het dagelijks onderhoud wordt dit door ons en de huurders als een positieve ontwikkeling gezien.

Scherpe inkoop: Kostenbesparing

Reparatieverzoeken en mutaties worden voor een vaste prijs op jaarbasis afgerekend, waarbij de opdrachtnemer het risico neemt bij overschrijding van dit bedrag. Bij overschrijding van budget wordt het verschil verrekend tussen de woningvereniging en de aannemer. In 2016 zijn de normbedragen aangepast, op basis van de inflatie van de afgelopen drie jaar en de cao afspraken.

Vraaggestuurd binnenonderhoud en extra's die door de huurder zelf worden betaald worden geoffreerd op basis van een vastgesteld prijzenboek.

ONZE ONDERHOUDSKOSTEN 2016

Overzicht kostenonderhoud afgelopen 4 jaar (x € 1.000)

Soort onderhoud	2016	2015	2014	2013
Planmatig incl. leefbaarheid	729	410	554	565
Reparatieverzoeken	351	293	257	230
Mutatie	55	47	39	73

Reparatieverzoeken:

KPI: afkoopbedrag per vhe € 92 excl. reparaties > € 500

Aantal reparatieverzoeken 2016:

< € 500 / 1.419 (2015 1.178) / afkoopbedrag: overschreden met 20%

> € 500 / 155 (2015 129) / 4% minder uitgegeven per bon

Het aantal reparatieverzoeken welke in 2016 rechtsreeks door de huurders bij onze ketenpartners gemeld zijn, is gestegen met 22% ten opzichte van 2015 waardoor de uiteindelijke kosten hoger zijn uitgevallen dan het afgesproken afkoopbedrag.

De reparaties boven de € 500 vielen in 2016 wederom hoger uit dan begroot. Hierbij zaten enkele grote posten zoals constructiefouten in de nieuwbouw Aerthijsplein en Agneshof (niet verhaalbaar in verband met failliete aannemer), c.v. en c.v. leiding werkzaamheden (niet begroot), wateroverlast en ventilatieproblematiek. De gemiddelde kosten per bon vielen lager uit, in totaal vielen de kosten 4% lager uit; de ketenpartners realiseren dit met name door slimme inkoop en planning van de werkzaamheden.

Abonnement Huurders Onderhoud (AHO): Uitbreiding aantal deelnemers

In 2011 is besloten om, in aansluiting op ons ondernemingsplan, de huurder medeverantwoordelijk te gaan maken voor het huurdersonderhoud. Huurders kunnen bij de woningvereniging een serviceabonnement afnemen, waardoor kleine reparaties bij de woningvereniging worden uitbesteed.

In 2016 is het serviceabonnement geëvalueerd, waarbij we gebruikers en niet gebruikers hebben gevraagd naar hun ervaringen en verwachtingen. Op basis van deze enquête hebben we, samen met het huurdersplatform, onze brochure en informatie aangepast. Alle huurders zijn medio 2016 weer aangeschreven en dit heeft geleid tot een spectaculaire toename van het aantal huurders, dat gebruikt maakt van het serviceabonnement.

Men heeft de keuze uit twee serviceabbonnementen om het klein onderhoud door de woningvereniging te laten uitvoeren.

Deelname huurders aan serviceabonnement: 30,6% (16,2% in 2015) van de huurders:

- 208 (131 in 2015) standaard abonnementen
- 225 (100 in 2015) uitgebreide abonnementen

Mutatie-onderhoud:

KPI: 74,7% aansluitende verhuur in 2016 (norm 90%)

Onze woningen verkeren gemiddeld genomen bij een mutatie in een goede staat. Onze huurders zorgen goed voor hun woning. 53 van de 71 mutatiewoningen zijn aansluitend verhuurd, zijnde 74,7%, waarmee we onze doelstelling niet gehaald hebben.

Dit beleid wordt doorgezet, waarbij ook nadrukkelijk een koppeling wordt gelegd met vraaggestuurd binnenonderhoud en ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) beleid; wat kan en wil de nieuwe huurder zelf realiseren in zijn woning?

In 2016 waren er 71 mutaties met een kostenpost van € 55.350.

De totale mutatiekosten waren in het verslagjaar 23% hoger als was geraamd. Dit wordt met name veroorzaakt door enkele woningen, waarvan de erven de nalatenschap verwierpen, en waarbij veel achterstallig binnenonderhoud moest worden uitgevoerd om de woning weer verhuurbaar te maken.

Planmatig onderhoud: Realisatie activiteiten begroting 70% (norm afwijking 10%)

De begrote onderhoudsactiviteiten 2016 zijn voor 70% uitgevoerd.

Het budget voor vraaggestuurd binnenonderhoud is niet volledig ingezet in verband met het achterblijven van aanvragen van huurders. Daarnaast waren bedragen gereserveerd de aanpak voor asbest en legionella, die niet hoefden te worden aangewend.

Vraaggestuurd binnenonderhoud: Zeven aanvragen

In aansluiting op de uitgangspunten van ons nieuwe onderhoudsbeleid is in 2012 het vraaggestuurd binnenonderhoud verder uitgewerkt en in goed overleg met het huurdersplatform in september 2012 vastgesteld. Dit nieuwe beleid geeft onze huurders ruimere mogelijkheden om binnenonderhoud te laten uitvoeren op het moment dat zij dit willen, hetzij op basis van eigen wensen of conform het standaardpakket van de woningvereniging. Gerelateerd aan ons meerjaren onderhoudsprogramma wordt jaarlijks een budget gereserveerd voor dit onderhoud. Daar waar de woningvereniging voorheen onderhoud en renovatie toepaste met een zeer hoog kwaliteitsniveau, zonder daar een huurprijsverhoging tegenover te stellen, wordt nu meer gekeken naar standaardkwaliteit, waarnaast extra keuzes voor de huurder mogelijk zijn, mits daarvoor betaald gaat worden.

In de loop van 2016 waren er zeven aanvragen (douche) met betrekking tot vraaggestuurd binnenonderhoud. Ondanks een individuele aanschrijving van de huurders, wiens woning in aanmerking komt voor binnenonderhoud blijft het aantal reacties beperkt. We merken dat veel huurders in de afgelopen jaren zelf hebben geïnvesteerd in deze onderdelen van de woning.

Renovatie: Revitalisering 24 aanleunwoningen St. Joseph

Samen met de zorginstelling Land van Horne en de ketenpartner van Heur Smeets is een plan uitgewerkt voor de 24 aanleunwoningen, waarbij bij de renovatie ingezet wordt op toekomstige bewoning met verpleegzorg thuis. Uitvoering fase 1 (lift en buitenzijde) heeft in het najaar 2015 plaatsgevonden. Op basis van individuele huisbezoeken, die in het eerste kwartaal van 2016 zijn uitgevoerd hebben alle bewoners meegedaan aan de uitvoering van de renovatie van hun woning. Dit is heel bijzonder te noemen, omdat de bewoners hoogbejaard zijn (gemiddelde leeftijd 85 jaar) en zij tijdelijk intern moesten verhuizen naar een wisselwoning. In de periode april tot aan de bouwvak 2016 is de renovatie uitgevoerd. Bij de renovatie van de woningen is extra aandacht besteed aan de klimaatbeheersing (warmte en koude); bereikbaarheid en gebruik woning indien men minder mobiel wordt. Na oplevering heeft het complex een nieuwe naam gekregen: Franciscanessenhof. Dit refereert aan het oude klooster van de Franciscanessen, dat voorheen op deze locatie was gevestigd en waarbij een aantal van de huidige bewoners als kind nog deel hebben genomen aan naai- en handwerklessen.

Duurzaamheid / Energiebesparing

In 2016 is beperkt ingezet op energiebesparende maatregelen:

- bij mutatie of onderhoud zijn op individueel niveau zaken uitgevoerd, zoals vervanging c.v. ketel door een HR combi ketel (46 stuks).
- Zonnig Limburg: realisatie zonnepanelen complex Biblioveste (8 appartementen – mei 2017 te plaatsen). De woningvereniging is bij de deelname aan Zonnig Limburg overeengekomen dat zij in de periode 2015 -2017 minimaal bij 45 woningen zonnepanelen zou realiseren. Ultimo 2016 staat de teller op 31 individuele woningen. Samen met de 24 aanleunwoningen komt het totaal uit op 55 woningen. Dit betreft 429 panelen/ 98455 kWh. In 2017 wordt bij de renovatie van de 150 woningen de plaatsing van zonnepanelen meegenomen in het energiepakket.

OVERIGE DIENSTVERLENING

Vanuit de woningvereniging worden de volgende diensten aan huurders aangeboden:

- Glasfonds: 923 huurders (65,2%)
- Riolfonds: 1.113 huurders (78,7%)

Deze diensten worden tegen kostprijs verrekend met de huurders.

Daarnaast wordt een servicepakket geleverd aan de huurders van de 24 aanleunwoningen St. Josephstraat. Dit houdt in dat zij gebruik kunnen maken van de faciliteiten in het verzorgingshuis St. Joseph en daar ook kunnen deelnemen aan de activiteiten welke worden georganiseerd.

V LEGITIMATIE EN PARTICIPATIE

SAMENWERKING MET ONZE LEDEN

We zijn een vereniging, waarvan inwoners uit Nederweert vanaf 18 jaar lid kunnen worden. We zien de verenigingsstructuur als een bijzondere vorm van legitimatie. Het ledenaantal schommelt al een aantal jaren rond de 100 leden. Een deel van de leden zijn oud bestuursleden en oud commissarissen. 58 huurders zijn lid van de vereniging.

De leden komen in ieder geval tweemaal per jaar bij elkaar, waarbij conform de statuten de jaarstukken worden voorgelegd en de begroting / meerjarenprognoses van de vereniging.

Dit jaar heeft de uitwerking van de Woningwet centraal gestaan in de ledenbijeenkomsten. Met name de statutenwijzigingen leidden tot veel discussie, waardoor een extra bijeenkomst is ingelast.

Aandachtspunt voor komend jaar is de versterking van de huurdersparticipatie, in afstemming met het huurdersplatform.

SAMENWERKING MET ONZE HUURDERS

Naast de bijeenkomsten met onze leden zijn er ook overlegvormen met de huurders.

Formele gesprekspartner is het Huurdersplatform Regio-Weert, waarmee ook de (regionale) prestatieafspraken zijn besproken en vastgelegd.

Daarnaast kennen we nog een aantal bewonerscommissies, die zich actief inzetten voor een complex.

Huurdersplatform Regio-Weert

Het huurdersplatform is een zelfstandige, statutaire stichting met als voornaamste doel het behartigen van de belangen van alle huurders in de gemeenten Weert en Nederweert. Het huurdersplatform treedt in overleg met het bestuur ten aanzien van zaken over beleid en beheer die van belang kunnen zijn voor onze huurders. Het overleg met het huurdersplatform is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst huurdersoverleg.

In het verslagjaar hebben twee besprekingen plaatsgevonden met het huurdersplatform, waarbij in het najaar 2016 de twee commissarissen, die op voordracht van de huurders in de Raad benoemd zijn, aanwezig waren. Daarnaast heeft het huurdersplatform éénmaal overleg gehad met de verschillende bewonerscommissies.

Speciale aandacht dit jaar ging uit naar de bespreking en opstelling van de lokale prestatieafspraken, samen met de Gemeente Nederweert en Wonen Limburg. In goed overleg zijn de thema's voor de lokale afspraken vastgelegd. Daarnaast heeft de voorzitter van het huurdersplatform deelgenomen aan de bijeenkomsten voor de regionale prestatieafspraken.

In het eerste kwartaal van 2016 heeft het huurdersplatform deelgenomen aan de werving van twee nieuwe commissarissen, waarvan één commissaris is voorgedragen door het huurdersplatform.

ONDERWERPEN 2016:

- Huurverhoging 2016; advies
- Scheiding DAEB – niet DAEB en aanvraag verlicht regime; advies.
- Werving en voordracht nieuwe commissaris
- Onderhoudsbeleid; enquête AHO besproken en folder serviceabonnement gecheckt
- Aanvragen leefbaarheidsfonds; advies
- Prestatieafspraken 2016; lokaal en regionaal; instemming.

AANDACHTSPUNTEN VANUIT OVERLEG BEWONERSCOMMISSIES:

- Aanpassing beleid houden van honden en/of katten.
-

Zorgpunt is de smalle bezetting van het huurdersplatform. Door privéomstandigheden van de voorzitter is dit knelpunt nog zichtbaarder geworden. We willen naar een sterkere relatie tussen de huurders-leden van de vereniging en het huurdersplatform. Eind 2016 zijn hierin de eerste stappen voor aangezet, die we in 2017 in goed overleg met het huurdersplatform verder willen uitwerken.

Onze vijf bewonerscommissies: Actief voor senioren

Binnen ons bezit zijn vijf bewonerscommissies actief, allen gekoppeld aan complexen voor senioren. Het betreft de bewonersverenigingen:

- De Drie Lelies en De Pelikaan die als doel hebben het beheren van de algemene ruimte in de senioren-complexen aan de Schoolstraat en de Burgemeester Hobusstraat.
- Bewonersverenigingen Aan Stad-Thoë's en Domus Bona Ventura en sinds 2011 ook het complex Antonius-Veste die als doel hebben het mede invulling geven aan welzijnsactiviteiten in de algemene ruimte van het woon-zorgcomplex "Aan Stad-Thoë's" te Ospel en de algemene ruimte van het woon-zorgcomplex "Domus Bona Ventura" aan de Kapelaniestraat en het appartementencomplex "Antonius-Veste" te Nederweert.

Met hun activiteiten bereiken de bewonerscommissies 264 huishoudens (bijna 19%).

Overleg met de bewonerscommissies heeft in 2016 op afroep plaatsgevonden. Belangrijkste aandachtspunten in 2016 waren:

- Kwaliteit poetsen; de schoonmaakcontracten
- Opbouw servicekosten
- Aanpassing beleid houden van honden en/of katten.

De woningvereniging ondersteunt de bewonerscommissies met een budget, dat vanuit het Leefbaarheidsfonds wordt betaald. Enkele bewonerscommissies hebben ook dit jaar weer actief gebruik gemaakt van de mogelijkheid aanvragen in te dienen bij het Leefbaarheidsfonds.

In woongebouwen zonder algemene ruimte wordt ernaar gestreefd één van de huurders als vaste contactpersoon te hebben met betrekking tot het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen van het woongebouw.

LEEFBAARHEID EN NAOBERSCHAP

Uit de sessies en de enquêtes rondom ons ondernemingsplan bleek dat men veel waarde hecht aan een prettige, leefbare woonomgeving, waarin mensen elkaar helpen en ondersteunen in de gewone, dagelijkse zaken. Medeverantwortelijkheid en samen delen zijn begrippen, die bij dit thema zeker thuishoren. Zowel organisaties als bewoners vinden dat de sleutel hiervan ligt bij de bewoners zelf. Gemeente en organisaties kunnen daarbij ondersteunen. De woningvereniging is een van die organisaties, die daarin kunnen faciliteren. Dorpsraden en bewonerscommissies zijn voor de woningvereniging partijen, die een initiërende rol kunnen vervullen in initiatieven op het gebied van leefbaarheid.

ONS LEEFBAARHEIDSFONDS

Bij het 40-jarig jubileum in 2010 is door de woningvereniging een leefbaarheidsfonds opgezet. Per woning is daarvoor in 2016 een bedrag van € 15 incl. BTW gereserveerd, totaal een bedrag van € 21.450. Bij de aanvragen wordt bekeken in hoeverre het budget ten goede komt van onze huurders en is de voorwaarde dat ook andere partijen een financiële bijdrage leveren. Naast een financiële bijdrage ondersteunen we bewoners eventueel ook met materiële inzet (bv. het uitlenen van meubilair, koffie-kopjes en toebehoren, geluidsinstallatie) en personele ondersteuning.

IN HET VERSLAGJAAR HEBBEN WE IN OVERLEG MET HET HUURDERSPLATFORM REGIO-WEERT, AAN DE VOLGENDE ACTIVITEITEN EEN (FINANCIËLE) BIJDRAGE GEDAAN:

1. Samentuin Eiken- / Geenestraat
 2. Bewonerscommissie Antonius- Veste – welzijnsactiviteiten
 3. Werkgroep Land van Horne – bijdrage beweegtuint; materiaalkosten ten behoeve van activiteit in samenwerking met Cita Verde
 4. KERNgezond – activiteit gezond bewegen/ gezonde voeding/ gezond gedrag basisschool leerlingen met senioren en mensen met een beperking
 5. Werkgroep Land van Horne – rolstoeltocht voor onze huurders met een rolstoel
 6. Werkgroep Kunstroute – bijdrage aan kunstroute – niet gehonoreerd
 7. Werkgroep Raadpop – bijdrage aan festival Raadpop – niet gehonoreerd
 8. Bewonerscommissie Domus Bona Ventura – welzijnsactiviteiten
 9. Bewonerscommissie De Drie Lelies – bijdrage bestrating rondom gebouw.
 10. Diverse locaties – vergoeding verlichting achterpaden
 11. Bewonerscommissie Domus Bona Ventura – bijdrage waterzuiger, terrasmeubilair en beplanting; bewonerscommissie onderhoudt zelf aantal zaken in en rondom het gebouw
 12. RICK – Hart voor je Wijk Budschoop - vervallen
 13. Bewonerscommissie De Pelikaan – naambord woongebouw
 14. Bewoners St. Rochusstraat – plaatsen zitbank – doorgeschoven 2017
 15. Bewoners Laurierstraat – oprichten Samentuin – doorgeschoven 2017
 16. Bewonerscommissie Antonius- Veste – akoestisch plafond algemene ruimte -- doorgeschoven 2017
 17. Bewonerscommissie Aan Stad-Thoës – welzijnsactiviteiten
 18. Franciscanessenhof – afronding revitalisatie aanleunwoningen
 19. PSW – Walk of Fame(afronding project uit 2015).
-

Totale bedrag uitkering aanvragen: € 7.857

ONZE AANPAK BURENOVERLAST: IN GESPREK GAAN EN DOSSIERVORMING

In geval van meldingen van burenoverlast wordt de klager verzocht, als een onderlinge oplossing tussen klager en beklagde niet (meer) mogelijk is, de melding schriftelijk te doen in het kader van dossiervorming. Alleen schriftelijke klachten worden in behandeling genomen. Na onderzoek wordt de beklagde op basis van het huurreglement aangeschreven over de veroorzaakte overlast en wordt hij/zij (soms samen met de klager) uitgenodigd voor een (bemiddelings) gesprek. Afhankelijk van de soort overlast worden in het traject ook wel eens partners uit het vangnetoverleg er bij geroepen voor een oplossing / aanpak van de overlast. Hiervoor gelden korte lijnen waardoor in de meeste gevallen snel en adequaat handelen mogelijk is.

Daar waar de oplossing niet zo snel kan worden gevonden, wordt de casus via het vangnetoverleg nauwlettend gevolgd. Gemiddeld komen per jaar 25 casussen in het vangnetoverleg ter sprake, waarvan een groot deel huurders betreft.

Mocht ook dit uiteindelijk geen soelaas bieden zal, de stap naar de kantonrechter worden ingezet.

Dossiervorming, ook bij de partners uit het vangnetoverleg, is hierbij noodzakelijk en van belang voor de kans van slagen. Er heeft in het verslagjaar geen juridische procedure plaatsgevonden voor de aanpak van overlast. Wel signaleren wij een toename van met name het aantal kleine overlastklachten. Het aantal dossiers bedraagt 44 in 2016 (34 in 2015, 34 in 2014, 28 in 2013 en 28 in 2012).

Buurtbemiddeling: 12 casussen in 2016

Aansluitend op ons ondernemingsplan is eind 2011 met de politie, maatschappelijk werk en de gemeente de pilot buurtbemiddeling opgestart, vanuit de doelstelling bewoners medeverantwoordelijk te maken voor het oplossen van kleine burennirraties.

In 2016 zijn door buurtbemiddeling 12 (12 in 2015; 17 in 2014 en 11 in 2013) casussen in behandeling genomen. Het maatschappelijk werk neemt hierbij een centrale rol in.

EVALUATIEPUNTEN:

- De voorziene samenwerking tussen de partijen verloopt positief.
 - Mensen vinden het prettig te worden "gehoord". Dat is soms al voldoende om tot oplossing van het conflict te kunnen komen.
 - Toename aantal langslpende conflicten waarbij de situatie dusdanig is verhard voordat de professional wordt ingeschakeld waardoor buurtbemiddeling niet gewenst is omdat men niet meer met elkaar wil praten.
 - Onderlinge verdraagzaamheid neemt af. Desondanks is het aantal casussen ver achtergebleven bij het aantal dat werd verwacht. Van Nederweertenaren is bekend dat ze niet snel om hulp willen vragen.
 - Ook inzet noodzakelijk bij conflicten tussen bedrijven. Bedrijvencontactfunctionaris gemeente hierdoor aangeschoven aan overleg.
-

SAMENWERKING MET ONZE STAKEHOLDERS

Onze belangrijkste stakeholders op lokaal niveau zijn de gemeente, de zorg- en welzijnsorganisaties en de twee collega-corporaties (Wonen Limburg en Wonen Zuid). Samenwerking met hen is essentieel om samen een goed aanbod op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Nederweert te kunnen blijven garanderen.

Samenwerking met de Gemeente Nederweert: Prestatieafspraken

De Gemeente Nederweert en de woningvereniging zijn voor wat betreft de sociale volkshuisvesting elkaars voornaamste partners. In aansluiting op de eisen van de Woningwet per 1 juli 2015 is afgesproken dat we, met het oog op de afronding van het ondernemingsplan van de woningvereniging eind 2015 en de in wording zijnde volkshuisvestelijke visie van de gemeente, 2016 als proefjaar gebruiken om samen met het huurdersplatform de prestatieafspraken te herijken. Voor het jaar 2016 zijn de prestatieafspraken geëvalueerd, en daar waar nodig bijgesteld.

Op bestuurlijk niveau vindt in beginsel één maal per half jaar overleg plaats tussen de Gemeente Nederweert en de woningvereniging; ambtelijk is er per kwartaal een overleg, waarin de prestatieafspraken worden gemonitord.

BELANGRIJKE ONDERWERPEN IN 2016:

Wonen:

- Woningwet en de implementatie van de lokale prestatieafspraken
- Regionale prestatieafspraken Midden-Limburg
- Ontwikkelingen woningmarkt Nederweert; verkenning mogelijkheden flexibele woonconcepten als aanbod voor 1-2 persoonshuishoudens
- Huisvesting voor statushouders en mogelijkheden concept ontzorgingsarrangement voor Nederweert uitgewerkt.

Leefbaarheid / kleine kernenbeleid:

- Kleine kernenbeleid: de kracht van het dorp; opstart steunpunten Ospel, Budschop, Nederweert-Eind en Leveroy
- Deelname overleg initiatief herinvulling terrein de Bengel (sport, recreatie, kinderboerderij)
- Deelname operationele werkgroep inbraakpreventie/veiligheid.

Zorg/Welzijn:

- Vangnetoverleg
 - WMO-beleid; deelname WMO-platform
 - Project buurtbemiddeling
 - Herbestemming pand bibliotheek centrum Nederweert; vervolg haalbaarheidsonderzoek in relatie tot andere locaties in Nederweert; verkenningen met marktpartij.
-

Samenwerking Ouderenzorg: Zo lang mogelijk thuis blijven wonen

De woningvereniging heeft een goede samenwerking met de zorgpartij Land van Horne. Samen met hen is afgelopen jaren geïnvesteerd in het realiseren van de woonservice zone in het centrum van Nederweert. Gezien de veranderingen in de indicatie voor zorg zullen steeds meer ouderen met verpleegbehoefte thuis moeten blijven wonen. Nederweert kent de komende jaren een hard toenemende vergrijzing: het aantal 75-plussers neemt de komende 10 jaar toe van 1.000 (7,2% naar 1.600 (12,8%).

Naar verwachting zullen dan ook steeds meer oudere ouderen aangewezen zijn op thuis- en verpleegzorg aan huis. Met het oog hierop zijn de 24 aanleunwoningen, gezien hun unieke ligging in de directe nabijheid van verpleegzorg, zo gerenoveerd, dat gewenste verpleegzorg aan huis geleverd kan worden. Speciaal aandachtspunt in 2016 was de keuze van Land van Horne, om de 24-uurszorg in het woonzorgcentrum te Ospel, te gaan beëindigen. Bij het bespreekbaar maken van dit gevoelig onderwerp voor de bewoners heeft Land van Horne de hulp gevraagd van de woningvereniging en de bewonerscommissie. Uiteindelijk heeft dit in het laatste kwartaal van 2016 geleid tot afspraken tussen Land van Horne en de bewoners van het betreffende complex.

Stichting Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) Midden-Limburg

De stichting PSW Midden-Limburg richt zich op de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Met de woningvereniging bestaat al een aantal jaren een goede relatie, waarbij de woningvereniging de huisvesting in Nederweert levert. De samenwerking met PSW is in 2005 in een samenwerkingsovereenkomst geformaliseerd.

We verhuren 11 woningen en 68 wooneenheden in complexen aan PSW ten behoeve van hun cliënten. Er worden 11 woningen aan individuele cliënten van PSW verhuurd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het rijksbeleid, waarin wordt ingezet op scheiden van wonen en zorg.

Op aanvraag van PSW wordt onderzocht of een gedeelte van de woningen kan worden omgezet op naam van de individuele cliënten. Op basis van de passendheidscriteria zal gekeken worden of dit mogelijk is.

Afstemmingsoverleg Begeleid Wonen

Daarnaast participeert de woningvereniging actief in het afstemmingsoverleg begeleid wonen vanuit de Gemeente Nederweert, waaraan diverse hulp- en zorginstellingen deelnemen. Partners hierin zijn: PSW, PGZ, Met GGZ, Wonen Plus, Maatman Zorggroep, SGL, Care Plus, CMA, politie, Gemeente Nederweert, Gemeente Weert, Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph.

In 2016 zijn 4 woningen aangeboden (2015 0; 2014 6).

SAMENWERKING MET COLLEGA CORPORATIES

Regionale overlegtafel Midden-Limburg: Regionale prestatieafspraken

De Regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg. Is eind 2014 vastgesteld. De zeven woningcorporaties in dit gebied, waaronder de woningvereniging, hebben hun krachten gebundeld en willen zo de toekomstige invulling en programma's voor Wonen op elkaar afstemmen. In aansluiting op de Woningwet willen we voor Midden-Limburg komen tot regionale prestatieafspraken. Samen met de betrokken gemeentes en de betreffende huurdersoverlegorganen is medio 2015 een start gemaakt met dit proces dat in 2016 is afgerond met door alle partijen ondertekende afspraken voor de komende jaren. Aan de hand van een jaarplan in 2017 zal gewerkt worden aan de uitwerking van deze afspraken.

DOmaas: samenwerking op thema's Woningwet

De woningvereniging participeert actief in het samenwerkingsverband vereniging DOmaas, waarin per 1-1-2016 16 kleine Limburgse woningcorporaties deelnemen. Het uitwisselen van kennis en kunde staat centraal. In 2016 heeft de focus gelegen op Woningwet, waarbij in wisselende samenstelling de voorbereiding voor de marktwaardering en de wijze, waarop beleidsmatig en operationeel passend toewijzen kan worden ingevoerd ter hand is genomen. Daarnaast is door tien corporaties, waaronder de woningvereniging, meegedaan aan de pilot van KWH voor de kleinere corporaties.

PLW: platform Limburgse Woningcorporaties

De Woningvereniging is verder lid van het Platform Limburgse Woningcorporaties (voorheen Aedes kieskring Limburg) waarin dit jaar onder andere aan de orde kwamen het Rijksbeleid met de actuele dossiers Woningwet bedrijfsvoering en maatschappelijk ondernemerschap.

Apart project vanuit het PLW is het project Zonnig Limburg, waaraan de woningvereniging deelneemt.

Aedes: actieve deelname MKW en werkgroepen

Er wordt actief deelgenomen aan het netwerk MKW (Platform voor midden en kleine woningcorporaties). Vanaf december 2015 is de directeur voorzitter van het MKW bestuur, waarvan een kleine 100 corporaties, verspreid over heel Nederland lid zijn. Kennisuitwisseling en belangenbehartiging van de kleinere corporaties staat centraal binnen het MKW.

THEMA'S DIE VERDER IN 2016 AAN BOD ZIJN GEKOMEN ZIJN:

- Prestatieafspraken: Het goede gesprek, met als hulpmiddel de transformatietool
 - Huisvesting van statushouders: de kracht van lokale samenwerking
 - Huurdersparticipatie
 - Integriteitsmanagement.
-

VI **ONS FINANCIËL BELEID EN RISICOBEBEER:**

STUREN OP LIQUIDITEIT EN POSITIEVE KASSTROMEN

Gezonde basis

Onze hoge leningenportefeuille en de hiermee samenhangende rente- en aflossingsverplichtingen legt een groot beslag op de operationele kasstromen. De overheidsmaatregelen op het gebied van integrale belastingplicht (25%), de verhuurdersheffing en de beperkingen met betrekking tot de huurverhoging brengen een risico met zich mee voor onze kasstromen en investeringscapaciteit. Afgelopen jaren hebben we beleidsmatig een aantal keuzes gemaakt, waardoor onze solvabiliteit en liquiditeit, ondanks de voornoemde risico's zijn verbeterd. Dit heeft zowel in 2015 als in 2016 geleid tot een positieve beoordeling door de minister. Door de positieve verkopen in de afgelopen jaren hebben we inmiddels een reserve opgebouwd, waardoor we vanaf 2016 weer gericht kunnen investeren in ons vastgoed en onderhoud.

Efficiency versus toenemende regel- en controledruk

Met een klein team en een toenemende vraag vanuit de externe toezichthouders naar gedetailleerde gegevens is in 2014 al gekozen voor investering in software ten behoeve van ondersteuning van de rapportages en de jaarrekening. Ook dit jaar is gebleken dat de gangbare software niet volledig voldoet aan de aan de gestelde externe eisen. Zowel bij de Dvi als bij de Dpi is afgelopen jaar merkbaar geweest dat het systeem niet optimaal functioneerde, waardoor er vertraging dreigde te ontstaan bij de correcte en tijdige aanlevering van onze gegevens. We signaleren dat de late aanlevering van controleprotocollen door het Rijk en vervolgens door de accountant leidt tot toenemende werkdruk voor onze medewerkers, met daaraan gekoppeld het risico dat er meerwerk kan ontstaan, doordat de accountant achteraf constateert dat een en ander niet geheel is aangeleverd conform de voorgeschreven protocollen. Dit is een steeds groter wordend risico voor onze organisatie en onze sector.

Aedes Benchmark: Bedrijfslasten: A score*

Sinds 2011 stuurt Woningvereniging Nederweert zeer bewust op de kosten. Het verbeterplan, dat onze organisatie in 2013 heeft doorgevoerd, heeft ook directe invloed gehad op onze bedrijfslasten. In dit plan is gekozen voor een andere aanpak van ons onderhoudsbeleid, waarbij vraaggestuurd onderhoud is geïntroduceerd. Is voor het dagelijks onderhoud gekozen voor het outsourcen van de eigen onderhoudsdienst en zijn we voor het dagelijks en planmatig onderhoud een samenwerking aangegaan met twee ketenpartners.

In de groep corporaties 1.000 tot 2.500 verhuureenheid scoren we met € 759 per VHE ver onder het gemiddelde van € 899. Wel zien we dat de toenemende regelgeving in 2016 heeft geleid tot een toename van de kosten voor inhuur extra deskundigheid ten behoeve van de marktwaardewaardering; kosten van de taxaties voor de marktwaarde, de ICT aanpassingen en de verhoging van de kosten voor de accountant. Daarmee verschuift de inzet voor onze primaire taken naar steeds meer inzet ten behoeve van bedrijfsvoering. Aandachtspunt is dan ook het vinden van een balans hierin.

**A-score: ten opzichte van andere corporaties scoort de woningcorporatie op dit terrein bovengemiddeld*

Effecten Rijksbeleid op onze meerjarenbegroting

Op basis van de parameters van de Autoriteit Woningcorporaties en WSW, dienen de dpi en de begroting 2017 meerjarenprognoses te worden opgesteld. De verhuurdersheffing en de saneringssteun leiden voor de woningvereniging tot een achteruitgang van financiële middelen op jaarbasis van ruim € 1,1 mln per jaar (12% van de gerealiseerde huur in 2016).

Jaar	Verhuurderheffing	Heffing saneringssteun	Totaal
2017	957	93	1.050
2018	997	94	1.091
2019	1.037	94	1.131
2020	1.064	95	1.159
2021	1.084	96	1.180

Bedragen x € 1.000

RISICOMANAGEMENT: LERENDE ORGANISATIE

Risicobeheer hangt samen met de mate waarin risico's vooraf zijn in te schatten en de wijze waarin de organisatie zelf in staat is deze risico's te managen. De organisatie heeft in het voorjaar 2013, samen met de RvC, een risico-inventarisatie opgesteld. Het risicomanagementbeleid is in 2015 vastgesteld en vormt de onderlegger voor het uitvoeren van interne controles en periodieke managementinformatie. Dit wordt vanaf april 2015 uitgevoerd door een interne controller, die hiervoor is aangesteld voor 16 uur per week.

Uitgangspunten risicomanagement

We vinden het belangrijk dat alle betrokkenen op de verschillende niveaus op de werkvloer zich bewust zijn van mogelijke risico's en hier ook proactief mee omgaan. We kennen een pragmatische werkwijze; goed inzichtelijk voor iedereen en aansluitend op de reguliere processen en controles. De bevindingen van de interne controles die plaatsvinden worden met het managementteam en de medewerkers besproken en in overleg met hen worden, daar waar nodig, processen aangepast. Zo werken we aan het vergroten van het risicobewustzijn vanuit het principe van een lerende organisatie. Vanuit onze rol als maatschappelijk ondernemer kiezen wij voor een behouden en risicomijdende positie.

Risico-inventarisatie en risicobeheersing

We werken met een twee jaarlijkse cyclus, waarbij we zowel op MT niveau als met de RvC een risico-analyse wordt gedaan, op basis waarvan het risicobeheersplan wordt bijgesteld. De eerste risico-identificatie heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2013 onder begeleiding van BDO. Voorjaar 2016 heeft een actualisatie van de risico-inventarisatie plaats gevonden, samen met het managementteam en de Raad.

Voor de beheersingsmaatregelen gaan we uit van vier strategieën:

- Reduceren; acties inzetten die het risico tot een acceptabel niveau brengen
- Vermijden; het beëindigen van de risicovolle activiteit dan wel het anders inrichten van werkprocessen zodat bepaalde risico's kunnen worden vermeden
- Overdragen; (deels)overdragen van de risicovolle activiteit aan een derde partij die de risico's ook overneemt
- Accepteren; als de organisatie zelf geen invloed kan uitoefenen op het risico dan zal de eventuele schade middels de weerstandscapaciteit moeten worden afgedekt.

Het geheel van maatregelen moet leiden tot een effectief stelstel van intern beheer op zowel management als operationeel niveau en in een mix van zogenaamde harde en zachte maatregelen.

De belangrijkste gedeelde risico's uit deze inventarisatie, en de daarbij behorende beheersmaatregel zijn:

- **Verandering als gevolg van regelgeving (bemoeienis landelijk, politiek gedreven)**
Accepteren: We zijn hierin afhankelijk van de overheid. Op MT en RvC niveau de wijzigingen in de wet- en regelgeving zo goed mogelijk volgen (mailing Aedes en WoningmarktNL, het bijwonen van bijeenkomsten van Aedes, WSW, Aw etc.).
- **Onvoldoende verhuurbaarheid huurwoningen**
Reduceren: Het bezit is van goede kwaliteit. Daarbij wordt er bij renovatie bewust gekeken naar de toekomstige invulling van het bezit (zoals bij de aanleunwoningen). Er is een spanningsveld tussen de hoge kwaliteit met de daarbij horende onderhoudskosten en de betaalbaarheid van het verhuren van ons bezit. Mn. de verhuur van duurere woningen, tussen 592,- euro en 710,- euro leidt tot huurder-ving. Voor 2017 wordt het risico ingeschat op € 43.000. In 2017 wordt de nieuwe website gerealiseerd, waardoor we de secundaire doelgroep beter kunnen bereiken, we verwachten dat het risico dan afneemt tot € 28.000 per jaar.
- **Onvoldoende operationele kasstromen binnen de reguliere exploitatie**
Reduceren: Het beleid is aangepast, waardoor de operationele kasstromen in de meerjarenbegroting positief zijn. Voor de komende tien jaar bedraagt de gemiddelde positieve operationele kasstroom € 1.876.000 per jaar.
- **Aanvullende heffingen door politiek ingesteld**
Accepteren: Het overheidsbeleid is hierin bepalend. In de meerjarenbegroting zijn de heffingen ingerekend (conform voorgaande tabel). De operationele kasstromen zijn voldoende positief om eventueel aanvullende heffingen op te vangen. Dit zal echter ten koste gaan van het vernieuwen en verbeteren van ons bezit.
- **Er is geen visie c.q. beleid op duurzaamheid van de bestaande voorraad**
Reduceren: Dit staat in relatie met de portefeuille strategie. Onze visie op duurzaamheid is deels gekoppeld aan het groot onderhoud en renovatie buitenkant woning. De relatie met huurprijzen en een verantwoorde businesscase is in deze een spanningsveld.
Met de gemeente zijn prestatie afspraken gemaakt, waarbij naast fysieke maatregelen ook bekeken wordt op welke wijze huurders te verleiden zijn tot een energiebewuster woongedrag.
- **Onvoldoende voldoen aan de Governance code**
Reduceren: Het MT heeft periodiek overleg met de RvC. Zij zijn zich er beiden van bewust dat de Woningvereniging te maken heeft met grote (financiële) risico's. Het MT is verantwoordelijk voor risicobeheersing en de RvC houdt hier toezicht op.
Met de nieuwe Woningwet gelden strengere regels voor de benoeming van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Bestuurders en commissarissen worden vanaf 1 juli 2015 getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid bij hun benoeming door middels van een fit en proper test. De maatschappelijke doelen van de Woningvereniging zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente.

WSW businessrisk

Voorjaar 2016 heeft WSW de business risk uitgevoerd bij onze corporatie. Aan de hand van onze eigen analyse en het gesprek daarover WSW is geconcludeerd dat de woningvereniging een laag risicoprofiel heeft. Aandacht werd gevraagd voor de herijking van onze vastgoedportefeuille, in relatie tot de meerjarenprognoses voor onderhoud en investeringen. Deze herijking is in 2016 uitgevoerd en verwerkt in de prognoses voor komende jaren. Verder werd door WSW de grootte van de corporatie als mogelijk kwetsbaar gezien en is men benieuwd naar de ontwikkelingen, die de woningvereniging in gang heeft gezet met betrekking tot samenwerking met collega-corporaties.

Monitoring: Maand – en kwartaalrapportages

Maand- en kwartaalrapportages geven inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de voorgenomen activiteiten/uitgaven, inkomsten en aandachtspunten. De kwartaalrapportages zijn een vast onderdeel van de agenda van het managementteam en de Raad. In de kwartaalrapportages is onder andere een resultatenrekening, kasstroomoverzicht en een liquiditeitsprognose opgenomen. De rapportages worden voorgesproken met de auditcommissie.

AO / IC

Vanaf maart 2015 heeft de woningvereniging een interne controller aangetrokken voor 16 uur per week. Op basis van de geactualiseerde procesbeschrijvingen is per proces een controleplan opgesteld. In het controleplan staan de controlemaatregelen opgenomen om de risico's te monitoren, waarbij de controle is neergelegd bij de betrokken medewerkers. De interne controller toetst periodiek of de controle wordt uitgevoerd en overlegt met de medewerkers indien er aandachtspunten uit de controle komen, waarbij afspraken voor verbeteringen worden gemaakt.

AANDACHTSPUNTEN IN 2016 WAREN:

- Actualiseren strategisch voorraadbeleid
- Administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB bezit
- Waardering bezit op marktwaarde
- Opstellen reglement financieel beheer
- Voortgang risicomanagement en intern controleplan
- Verbeteren interne processen
- Ketensamenwerking en organisatieverandering
- Verkoop aandelen Energiebedrijf
- Afspraken Belastingdienst VPB

De interim controle van de accountant in het najaar 2016, welke met name gericht was op interne beheersing van de bedrijfsprocessen en rechtmatigheidscontroles heeft geen bijzonderheden of directe verbeterpunten opgeleverd.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING MARKTWAARDE VERSUS BEDRIJFSWAARDE

De werkelijke cijfers over 2016 worden vergeleken met de in de financiële meerjarenbegroting geprognosticeerde cijfers voor 2016.

Balanspost (x € 1.000)	Werkelijk ultimo 2016	Geraamd voor 2016
Eigen vermogen	€ 90.022	€ 72.217
Schulden lange termijn	€ 58.749	€ 58.868
DAEB vastgoed in exploitatie	€138.235	€ 125.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€3.979	€ 4.162
Financiële vaste activa	€ 2.057	€ 1.241

Het gerealiseerde deel van het eigen vermogen bedraagt € 46.710.000 en het ongerealiseerde deel van het eigen vermogen bedraagt € 43.311.000. Door de wijziging in de parameters voor de berekening van de marktwaarde, waaronder de gestegen WOZ-waarde valt de marktwaarde hoger uit dan begroot. De vastgoedbeleggingen betreffen ons niet-DAEB bezit, waarbij we 1 appartement meer verkocht hebben dan begroot. De toename van de financiële vaste activa betreft enerzijds de vrijval van de onderhoudsvoorziening en anderzijds de nieuwe latentie voorwaartse verliescompensatie voor de vennootschapsbelasting. Deze wijzigingen zijn conform de in 2016 gemaakte afspraken met de Belastingdienst.

TOETS MARKTCONFORME EXPLOITATIE VERSUS VOLKSHUISVESTELIJKE EXPLOITATIE

In de hieronder opgenomen overzicht is de specificatie van het eigen vermogen opgenomen. De marktwaarde is als uitgangspunt genomen voor de waardering, daarmee wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door de corporatie gevoerde beleid wordt afgezet.

x €1.000,-

EIGEN VERMOGEN VOLGENS JAARREKENING		90.022
Correcties volkshuisvestelijke taken	Effect uitgangspunt doorexploiteren	-39.159
	Effect aanpassing markthuur naar streefhuur	-18.297
EIGEN VERMOGEN CONFORM VOLKSHUISVESTELIJKE		32.566
Correcties eigen beleid	Effect wel verkopen in strategie	4.031
	Hogere bedrijfslasten	-10.766
	Effect onderhoudsplanning	-2.090
EIGEN VERMOGEN CONFORM BEDRIJFSMATIG BELEID		23.741
	Benodigde risicobuffer 2018 o.b.v. risicoprofiel	-19.757
VRIJ EIGEN VERMOGEN T.B.V. INVESTERINGS-CAPACITEIT		3.984
	Reeds ingevulde investeringen	-8.753
ADDITIONELE INVESTERINGS-CAPACITEIT		-4.769

Toelichting**Volkshuisvestelijke bestemming**

In 2015 is voor het ondernemingsplan onderzoek gedaan naar de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep. Op basis hiervan is tevens het strategisch portefeuilleplan bijgesteld en in 2016 uitgewerkt om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen bedienen. De huidige huren liggen gemiddeld fors lager dan de gewenste streefhuur. Op basis van het overheidsbeleid zullen de huren zeer gematigd stijgen, waardoor er meer dan voldoende ruimte is voordat de streefhuren worden bereikt.

Bedrijfsmatige bestemming

Sinds 2011 stuurt Woningvereniging Nederweert zeer bewust op de kosten. Dit wordt ook bevestigd door de A-score* in de Aedes Benchmark. De wijzigingen in de Woningwet leiden echter tot hoge advieskosten en inhuur van externen om aan alle wet- en regelgeving te voldoen. Ook op het gebied van onderhoud wordt steeds gekeken om de kosten te minimaliseren, zonder dat dit teveel ten koste gaat van de kwaliteit. Samenwerking is gezocht met ketenpartners om processen continu te verbeteren, inkoop slimmer te doen waarmee we kostenreductie kunnen realiseren.

**A-score: ten opzichte van andere corporaties scoort de woningcorporatie op dit terrein bovengemiddeld*

Noodzakelijke vermogensbuffer

Hierbij is uitgegaan van de risicobuffer 2018 die is opgenomen in de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties. Het risicobeheer en beleid is in de vorige paragraaf beschreven.

Beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit

De komende jaren wordt geïnvesteerd om het woningbezit te verbeteren en het bezit aan te passen aan de doelgroep. De doelgroep betreft potentiële huurders met een laag inkomen. Gestreefd wordt om compacte woningen te realiseren met zeer lage energiekosten, en zo beperkt mogelijke onrendabele investeringen.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister heeft eind juni 2016 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die AW en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging.

Op papier zijn voor de Woningvereniging Nederweert de bedragen als volgt: € 63,7 mln. voor nieuwbouw of € 34,9 mln. voor verbeteringen of € 973.000 voor huurmatiging.

Uit het bovenstaande schema blijkt dat de bestedingsruimte alleen realiseerbaar is als de volkshuisvestelijke taak wordt losgelaten.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Woningvereniging Nederweert is in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op de toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van AW en WSW wordt ruimschoots voldaan. De beoordelingen van zowel AW en WSW zijn positief. Zij oordelen dat de woningvereniging voldoende levensvatbaar is en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de aflossingsverplichtingen. Op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026 kan geconcludeerd worden dat er geen aanvullende financiering noodzakelijk is. In het eerstvolgende schema gerealiseerde zijn de kengetallen en normen opgenomen die AW en WSW stellen. Het tweede schema laat de normen zien die resulteren uit de meerjarenbegroting.

OVERZICHT KENGETALLEN:

Realisatie versus norm	2016	2015	norm
ICR (bedrijfsresultaat / rentelasten)	2,21	1,74	> 1,4
DSCR (kasstroom/(rente uitgaven + aflossingen))	1,31	1,17	> 1,0
Loan to value (vreemd vermogen / bedrijfswaarde)	61,0%	52,5%	< 75%
Solvabiliteit (Eigen vermogen / activa)	43%	49%	> 20%
Dekkingsratio (Schuld / WOZ)	31%	32%	< 70%

Begroot	2017	2018	2019	2020	2021
ICR (bedrijfsresultaat / rentelasten)	1,74	1,83	1,77	1,83	2,05
DSCR (kasstroom/(rente uitgaven + aflossingen))	1,19	1,22	1,24	1,28	1,22
Loan to value (vreemd vermogen / bedrijfswaarde)	53,9%	51,0%	48,2%	45,4%	43%
Solvabiliteit (Eigen vermogen / activa)	38,5%	40,4%	43,5%	46,6%	49,8%

Leningenportefeuille/financierbaarheid

De leningenportefeuille van de woningvereniging is fors, maar wel behoudend van aard. Er is gekozen voor langlopende annuïtaire leningen, waardoor onze lening portefeuille de komende jaren wordt afgebouwd. Het gemiddelde rentepercentage van 4,47% ligt onder de disconteringsvoet van WSW, zijnde 5%.

Daarnaast heeft de woningvereniging een kredietfaciliteit bij de Rabobank voor € 750.000.

De corporatie heeft er bewust voor gekozen om de leningenportefeuille niet uit te breiden totdat een groot deel van de huidige leningen is afgelost. In 2020 zal een lening met een jaarlijkse annuïteit van € 424.000 volledig worden afgelost en vervolgens in de periode 2023-2028 een aantal leningen met een totale annuïteit van € 1.552.000. Wij kiezen er voor de komende jaren om de financiering van de gewenste investeringen te betalen uit eigen liquide middelen. Door de goede verkopen van woningen afgelopen 4 jaren en de voorziene fasegewijze beperkte verkoop hebben we voldoende liquide middelen om de gewenste investeringen te kunnen uitvoeren.

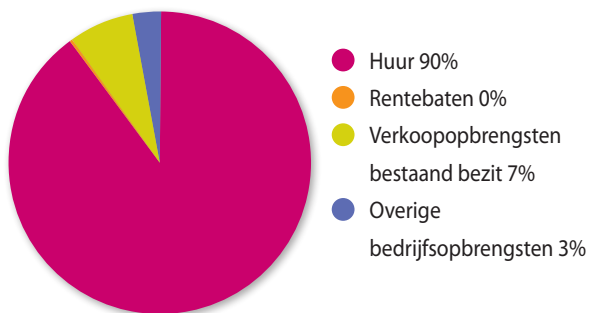
Solvabiliteit

Vanaf 2016 wordt de activa niet langer gewaardeerd tegen bedrijfswaarde, maar tegen marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van het handboek modelmatig waarden marktwaarde dat door AW is opgesteld. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed is een taxateur ingeschakeld. Op basis van de meerjarenbegroting is de verwachting dat de solvabiliteit de komende jaren stijgt, ruim boven de gestelde norm van AW en WSW.

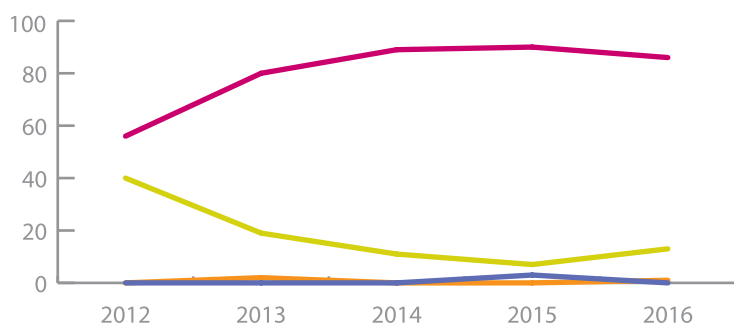
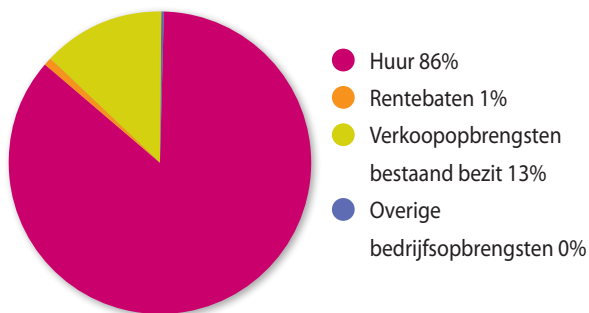
De liquiditeitspositie

In het verslagjaar is het saldo van de liquiditeit toegenomen van € 7,3 mln. naar € 8,3 mln. De reden van de stijging hangt samen met de verkoop van de woningen met € 387.000 (twee woningen meer verkocht dan begroot) en lagere uitgaven voor bedrijfslasten van € 164.000 en onderhoudslasten (€ 209.000). Tevens zijn de investeringen in verbeteringen lager uitgevallen (€ 253.000) en is de investering in het kantoor uitgesteld (€ 133.000). Één lening met een annuïteit van € 975.000 en een aflossingsdatum per 31 december 2016 is vanwege de 'next following business day' in 2017 betaald.

ONTVANGSTEN 2015

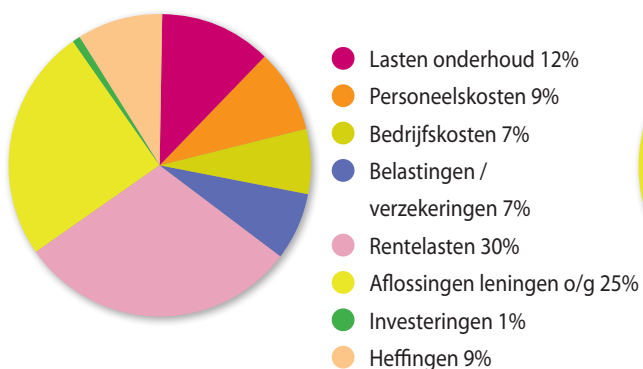


ONTVANGSTEN 2016

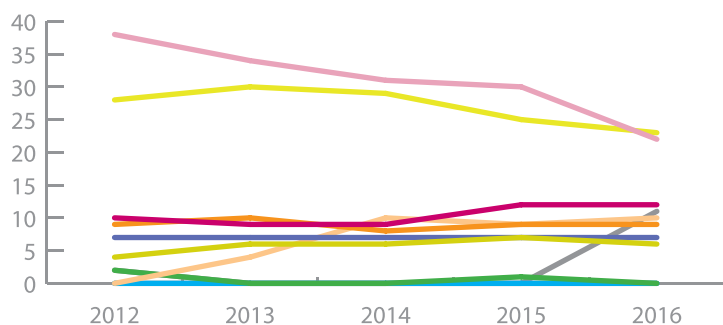
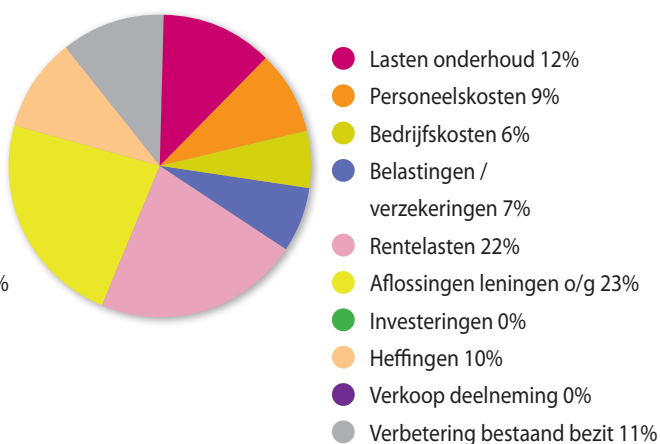


- Huur
- Rentebaten
- Verkoopopbrengsten bestaand bezit
- Overige bedrijfsopbrengsten
- Vennootschapbelasting

UITGAVEN 2015



UITGAVEN 2016



- Lasten onderhoud
- Personeelskosten
- Bedrijfskosten
- Belastingen / verzekeringen
- Rentelasten
- Aflossingen leningen o/g
- Investerings
- Heffingen
- Verkoop deelneming
- Verbetering bestaand bezit
- Mutaties balansposten

Geconsolideerde jaarrekening

Woningvereniging Nederweert is op basis van het grootte criterium tot en met 2015 aangemerkt als een "middelgrote" organisatie. Daardoor gold de verplichting om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen van Woningvereniging Nederweert en Energiebedrijf Nederweert B.V. Met ingang van 1 januari 2016 is het economisch eigendom van het Energiebedrijf Nederweert overgedragen aan Eteck Exploitaties B.V. Vanaf 2016 stelt Woningvereniging Nederweert een enkelvoudige jaarrekening op. Vanaf 2016 wordt Woningvereniging Nederweert aangemerkt als een "kleine" organisatie.

VII ONZE ORGANISATIE: EFFICIËNT MET OOG VOOR ELKAAR

ONZE STRUCTUUR

Omdat wij een verenigingsstructuur kennen is er naast de reguliere organisatiestructuur ook een relatie met de Algemene Ledenvergadering. Per 17 mei 2010 is een directeur-bestuurder aangesteld. In de statuten van de vereniging en in de samenwerkingsafspraken met de Raad van Commissarissen zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder vastgelegd.



ONZE PERSONELE INZET PER 31-12-2016: 12,21 FTE (INCLUSIEF DIRECTIE); TIJDELIJK 1,89 FTE

De dagelijkse uitvoering van de diverse werkzaamheden vindt plaats door 16 medewerkers (12,21 fte's en 1,89 fte tijdelijk), waarvan 3 medewerkers een tijdelijk contract hebben. 2 contracten zijn begin 2017 omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd, 1 contract verloopt september 2017.

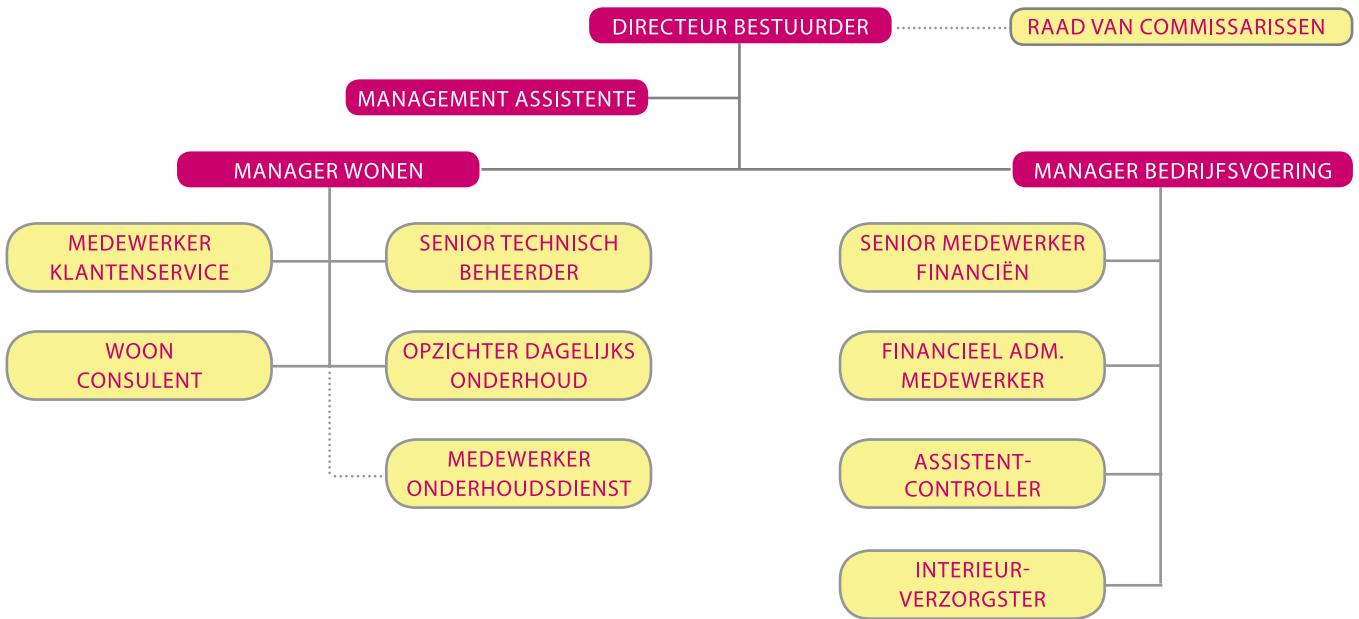
- team wonen: 6 fte (1fte gedetacheerd)
- team bedrijfsvoering 2,72 fte + 0,44 tijdelijk (interne controle) + 1fte (ziektevervangings)
- directie/managementassistente: 1,61 fte + 0,44 tijdelijk (klantenservice / communicatie)

Aantal mannen: 7

Aantal vrouwen: 9

Naast de reguliere bestuurszaken heeft de directeur in haar portefeuille HRM beleid, strategisch beleid, ontwikkeling nieuwbouwlocaties en communicatie. Binnen DOmaas wordt onderzocht of samenwerking mogelijk is op deze terreinen, ter professionalisering op de verschillende gebieden.

Organigram



Met de in corporatieland gehanteerde vuistregel van 1 fte op 100 verhuureenheden scoort de organisatie goed met een bezetting van 1 op 122 inclusief directie. Een dergelijke slanke bezetting vergt wel onderlinge flexibiliteit om in te kunnen spelen op fluctuaties in de dagelijkse werkzaamheden. De cultuur is erop gericht hierin te ondersteunen.

De toenemende administratieve werkdruk in relatie tot eisen aan verslaggeving en financiële verantwoording en toezicht is een toenemende zorg voor de kwantitatieve en kwalitatieve bezetting.

Tijdelijke contracten personeel: extra inhuur

Bewust is gekozen voor een slanke, vaste formatie, waar op basis van gewenste kwaliteit, professionalisering en tijdelijke werkzaamheden gekozen wordt voor tijdelijke inhuur van professionals en advieswerkzaamheden. Afgelopen jaar heeft extra inhuur van personeel plaatsgevonden, samenhangend met:

- Implementatie marktwaardering; 1 dag per week ondersteuning vanaf september 2016 t.b.v. de marktwaardering. Inhuur via Q-concepts
- Herijken strategisch voorraadbeheer; 2 dagen per week periode maart tot juni; inhuur via BMC
- Langdurig ziekteverzuim
- 1fte ter vervanging senior medewerker financiën, tijdelijke aanstelling, doorlopend tot 1 oktober 2017
- Vanaf november 2016 0.67 fte financieel administratieve ondersteuning; inhuur via BMC.

Persoonlijke ontwikkeling

Investeren in jezelf en je toekomstige ontwikkeling vinden we belangrijk.

Jaarlijks wordt er per werknemer een ontwikkelingsbudget opgenomen in de begroting. In 2016 bedroeg dit € 54.000, waarvan ruim € 47.000 is uitgegeven. In de jaarafspraken wordt per medewerker besproken welke ontwikkelpunten opgepakt kunnen worden en wordt gestimuleerd om actief deel te nemen aan diverse trainingen.

ACTIVITEITEN INDIVIDUELE ONTWIKKELING

Afgelopen jaar zijn door medewerkers de volgende cursussen / trainingen gevolgd:

- Team Wonen
 - XBIS klantenpanel NCCW
 - KWH luisterpanels
 - Huurachterstanden
 - Sturen op betaalbaarheid
 - Huursombenadering
 - Bewonersoverleg/ huurdersparticipatie
 - Bedrijfshulpverlening
- Team Bedrijfsvoering
 - Studie Registercontroller
 - Kring Financiële Managers
 - Jaarrekening workshop
 - AO / IC workshop
 - Verdieping marktwaarde
 - Bedrijfswaarde
 - Controllers bijeenkomst datalekken
 - Tax in control
 - STEP regeling
 - SPW Prins-sessie (pensioen)
 - Regionale Salarisdag
 - Bedrijfshulpverlening
- Communicatie en PR: KWH in gesprek met huurders.

Daarnaast hebben 5 medewerkers zich eind 2016 aangemeld voor het loopbaanbegeleidingstraject vanuit FLOW. Met gerichte coaching wordt een loopbaantraject uitgewerkt; de plannen hiervoor worden in 2017 besproken en opgepakt.

Mogelijkheden afbouw uren voor senioren.

Met de 3 medewerkers, die in aanmerking kunnen komen voor vervroegd pensioen, hebben begin 2016 gesprekken plaatsgevonden, waarin hun wensen en mogelijkheden besproken zijn. Een adviesgesprek met SPW is daarin aangeboden. Dit heeft ertoe geleid dat 2 medewerkers van de mogelijkheid gebruik willen gaan maken om gefaseerd te gaan afbouwen in uren. Dit is bij 1 medewerker geëffectueerd (4 uur minder gaan werken). Bij 1 medewerker is dit nog niet opgestart vanwege langdurig ziekteverzuim. In 2017 wordt dit opnieuw bekeken.

ONZE PVT (PERSONEELSVERTEGENWOORDIGING)

In overleg met MT en medewerkers is gekozen voor het model van de personeelsvertegenwoordiging (PVT). In december 2012 is deze PVT formeel opgericht, met daarbij vanuit ieder team 1 personeelslid. In 2016 is met name aandacht geweest voor de werkdruk. De ondersteuning van de teams bij de implementatie van de woningwet en extra aandacht voor individuele ontwikkeling en coaching van medewerkers.

VIII GOVERNANCE

GOVERNANCESTRUCTUUR

Inleiding

De woningvereniging is een vereniging waarvan elke inwoner, ouder dan 18 jaar en woonachtig in de Gemeente Nederweert, lid kan worden. De ledenvergadering vormt in de vereniging het hoogste orgaan en kan dan ook invloed uitoefenen op het beleid in algemene zin.

Het aantal leden per 31-12-2016 is 113.

Hiervan zijn 58 leden huurder, 4 leden zijn overleden, 2 leden hebben opgezegd en er waren 17 nieuwe aanmeldingen.

De dagelijkse leiding van de vereniging berust bij de directeur/bestuurder.

De raad van commissarissen (Raad) houdt toezicht op het bestuur. De leden van de Raad worden benoemd door de zittende Raadsleden. Twee leden worden aangesteld op voordracht van de huurders.

Rol van het huurdersplatform

Het huurdersplatform Regio-Weert is belangenbehartiger voor huurders in Nederweert. Het motto van het huurdersplatform luidt: "Samen sterk voor een goed huurbeleid". Met klachten over de woningvereniging op beleidsniveau kunnen huurders terecht bij het Huurdersplatform Regio-Weert. Natuurlijk dienen klachten eerst te worden voorgelegd bij woningvereniging zelf. Wordt men het echter niet eens dan kunnen huurders terecht bij het Huurdersplatform Regio-Weert met hun klachten op beleidsniveau.

Het huurderplatform is aangesloten bij Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg (SHML). Hierdoor is het Huurdersplatform Regio-Weert een erkende woonconsumentenorganisatie. Binnen het SHML participeert ook het Servicebureau Woonconsumenten Limburg. Hier kan men terecht voor informatie, advies, ondersteuning en begeleiding tegen een kleine vergoeding. Deze organisatie gaat verder dan het Huurdersplatform Regio-Weert, zelfs tot het voeren van een gerechtelijke procedure.

De drie kerntaken van het Huurdersplatform Regio-Weert zijn:

- Overleg: Er is regelmatig overleg door het huurdersplatform met woningvereniging, daarnaast wordt er ook overleg gepleegd met bijvoorbeeld zorginstellingen en gemeenten.
- Advies: In het belang van de huurder wordt er op diverse gebieden die direct of indirect gevolgen hebben voor de huurder advies uitgebracht.
- Service: Het verlenen van service aan huurders staat hoog op de agenda van Huurdersplatform Regio-Weert, ook door participatie van het Servicebureau Woonconsumenten Limburg.

In 2016 heeft, als gevolg van persoonlijke omstandigheden, incidenteel overleg plaatsgevonden tussen de "huurders-commissarissen" en het bestuur van het huurdersplatform. De kwetsbare bezetting van het huurdersplatform is punt van aandacht voor 2017.

De taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder, de Raad en de vereniging zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in het bestuursreglement, reglement van de Raad en in het huishoudelijk reglement. In de loop van 2017 worden deze reglementen geactualiseerd, op basis van de eind 2016 goedgekeurde statuten.

De ledenvergadering

Tijdens de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering spreken de leden zich conform statuten onder andere uit over het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast wordt de jaarlijkse onderhoudsbegroting en de begroting interne bedrijfskosten aan de ledenvergadering voorgelegd. Tweemaal per jaar is er een algemene ledenvergadering, waarin naast de formele verantwoordingsstukken ook de nieuwe ontwikkelingen en beleidszaken met de leden worden besproken. De verenigingsstructuur ervaren wij als een bijzondere vorm van legitimatie, waarbij we naast het huurdersplatform, bewonerscommissies en digitaal klantenpanel in gesprek zijn over de ontwikkelingen, aandachtspunten en resultaten van de woningvereniging.

In 2016 heeft driemaal een Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden. De voorbereiding van de statutenwijziging en de andere rol die de vereniging daardoor krijgt bij enkele onderdelen is uitvoerig met de leden besproken en in een extra bijeenkomst eind 2016 afgerond. Eind december 2016 zijn de statuten goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

IN 2016 ZIJN IN DE ALGEMENE LEDEN VERGADERING (ALV)

DE VOLGENDE PUNTEN SPECIFIEK BESPROKEN:

- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2015
 - De begroting 2017
 - De investeringsagenda 2017-2022
 - Statutenwijziging naar aanleiding van de Woningwet
 - Kennismaking met de drie door de Raad nieuw benoemde commissarissen
 - Thema: Dagelijks onderhoud: reparatieverzoeken en de mogelijkheden van het huurdersabonnement.
-

Bestuur van de vereniging

De aansturing van de woningvereniging vindt plaats door het managementteam. Het managementteam wordt aangestuurd door de directeur bestuurder. De directeur-bestuurder wordt geworven en aangesteld door de Raad.

Binnen de vereniging is de directeur-bestuurder eindverantwoordelijk voor het dagelijks beleid. Samen met de manager Wonen en manager Bedrijfsvoering vormt de directeur-bestuurder het managementteam. De Raad wordt geïnformeerd over de MT-besluiten.

Samenstelling Managementteam per 31-12-2016

Naam	Functie
Corry Keulen	Directeur-bestuurder
Wil de Bruin	Manager Wonen
Brigitte Willems	Manager Bedrijfsvoering

Risicomanagement en interne beheersing

De woningvereniging werkt vanaf 2014 met een gesystematiseerde aanpak van risicomanagement en beheersing op de verschillende niveaus in de organisatie. Ter ondersteuning van deze processen is in 2015 een interne controller aangesteld voor 16 uur per week. In juni 2016 hebben Raad en Managementteam een workshop risico inventarisatie gedaan. Deze inventarisatie vormt de basis voor het bijgestelde risicobeheersplan.

Integriteitscode, klokkenluidersreglement en klachtenreglement

De woningvereniging onderschrijft dat integriteit een belangrijk onderdeel is van maatschappelijk verantwoord gedrag. We hebben een integriteitscode, die door alle medewerkers en door de leden van de Raad bij de aanstelling c.q. benoeming wordt ondertekend.

We vinden het belangrijk dat het bewustzijn rondom integriteit in de dagelijkse uitvoering een vanzelfsprekende houding is. De manager Bedrijfsvoering is de interne vertrouwenspersoon, waartoe medewerkers zich kunnen wenden, als er een vermoeden is van ongewenst gedrag. Daarnaast is er ook een klokkenluidersregeling, zodat medewerkers, die het vermoeden van een misstand hebben, dit anoniem kunnen melden.

Zowel op de agenda van het MT als van de Raad staat integriteit als vast agendapunt opgenomen. Ieder jaar vindt er een gesprek plaats met de interne vertrouwenspersoon en een lid van de auditcommissie om terug te kijken op de gang van zaken rondom dit thema.

In het verslagjaar zijn er met betrekking tot de werkorganisatie geen zaken geconstateerd, waarbij integriteit of ongewenst gedrag aan de orde was.

Klachtenreglement

De woningvereniging heeft een klachtenreglement dat is gepubliceerd op de website. Huurders en derden worden bij een klacht over de service- en dienstverlening geïnformeerd over onze werkwijze hierin en het klachtenreglement wordt hen toegestuurd. We vinden het belangrijk om bij klachten over onze service- en dienstverlening in overleg met de klager tot een bevredigende oplossing te komen. Lukt dit niet dan bestaat voor de betrokken klager de mogelijkheid zich te wenden tot de Regionale klachtencommissie, waar de woningvereniging lid van is.

In het jaar 2016 zijn geen klachten ingediend bij de Regionale klachtencommissie.

Permanente educatie (PE)

Vanaf 2015 zijn zowel bestuurders als commissarissen van woningcorporaties verplicht om hun kennis bij te houden en te ontwikkelen door middel van cursussen en trainingen. Naast inhoudelijke verdieping van thema's vormt ook cultuur, gedrag en leiderschap een belangrijk onderdeel in de permanente educatiesystematiek.

PE punten directeur-bestuurder

Directeuren dienen binnen 3 jaar (2015 -2017) 108 PE punten te hebben behaald. De directeur- bestuurder heeft eind 2016 63,5 PE punten behaald.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen

De Raad vervult drie rollen: die van toezichthouder, de rol van werkgever van het bestuur en de rol adviseur van het bestuur. In dit deel van het jaarverslag doet de Raad van de vereniging verslag van de wijze waarop de Raad in 2016 deze rollen heeft vervuld. We doen dat door in te gaan op de drie rollen die de Raad heeft.

De Raad zelf

Door onvoorziene omstandigheden trad de heer R. Zincken, de voorzitter van de Raad, in januari 2016 terug. Op 31 januari 2016 is de heer J. van Nierop, de vicevoorzitter terug getreden als commissaris omdat hij op 2 februari 2016 werd benoemd als raadslid van de Gemeente Nederweert. Op grond van de Woningwet is de combinatie van het raadslidmaatschap met het lidmaatschap van de Raad niet verenigbaar.

De Raad heeft op 17 januari 2016, conform artikel 31 van de statuten van de woningvereniging, uit haar midden de heer E. Sentjens benoemd als voorzitter van de Raad en de heer G. van Hulzen als vicevoorzitter. Gezien de werkzaamheden en de beperkte bezetting van de Raad is besloten om tijdelijk de heer Geerts in te huren als adviseur voor de Raad.

Op basis van de in 2015 vastgestelde kwaliteitsprofielen heeft in de periode februari – juni 2016 de wervingsprocedure plaatsgevonden voor de twee vacatures, die in januari 2016 door onvoorziene omstandigheden waren ontstaan.

Ook bij deze procedure is, evenals in 2015, naast de vakinhoudelijk gerichte profielen gebruik gemaakt van een viertal denkvoorkeursstijlen, te weten de logicus, de organisator, de communicator en de ziener.

Omdat 1 zetel op voordracht van de huurdersorganisatie diende plaats te vinden, is gekozen voor een gecombineerde procedure, waarbij met 8 kandidaten een gesprek heeft plaatsgevonden. Op basis van deze gesprekken is unaniem gekozen voor de volgende kandidaten:

- Mevrouw M. Vermijs,
op voordracht van de huurdersorganisatie en met de portefeuille vastgoed en projecten
- De heer H. Janssen,
met de portefeuille financiën.

Omdat de zittingstermijn van de heer Sentjens op 30 juni 2017 afloopt, is een derde kandidaat, mevrouw Urlings, per 1 januari 2017 benoemd.

Tijdelijk bestaat de Raad tot 31 juni 2017 dan ook uit 6 leden. Op deze wijze kan er een zorgvuldige overdracht plaatsvinden binnen de Raad en blijven de wervingskosten beperkt.

Alle nieuwe Raad leden zijn op gesprek geweest bij de Autoriteit Woningcorporaties en hebben, op basis van de fit en propertest, de goedkeuring van de minister gekregen voor de benoeming als nieuw lid van onze Raad.

Daarmee is de Raad voor de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief goed ingevuld. Naast dit intensieve traject nam ook voorbereiding en implementatie van diverse onderdelen van de Woningwet veel tijd en energie in beslag, zowel voor de organisatie als voor de Raad.

Wij bedanken de heren Zincken en Van Nierop voor hun inzet en bijdrage aan de ontwikkeling van de vereniging en de fijne samenwerking.

SAMENSTELLING PER 31-12-2016

NAAM / FUNCTIES RAAD	GESLACHT	GEBOORTEJAAR	BENOEMD	ZITTINGSTERMIJN
----------------------	----------	--------------	---------	-----------------

H.W.M. (Eric) Sentjens	M	1964	18-6-2009	1-7-2016 2e termijn
-------------------------------	---	------	-----------	---------------------

Voorzitter Raad per 17-1-2016

Hoofdfunctie: Zelfstandig interim-controller

Lid remuneratiecommissie en auditcommissie

Nevenfunctie: Lid Raad van Toezicht Unitus en lid financiële commissie VTW

Aandachtsgebied: Financiën en ICT

Aantal PE punten in 2016: 11

G.J.I. (Gard) van Hulzen	M	1963	29-6-2015	1-7-2019 1e termijn
---------------------------------	---	------	-----------	---------------------

Vicevoorzitter

Hoofdfunctie: Senior adviseur infratechniek en inkoopstrategie Kragten

Lid auditcommissie en huurderscommissie

Aandachtsgebied: Volkshuisvesting en vastgoed

Op voordracht van het huurdersplatform

Aantal PE punten in 2016: 15

M.H (Maldie) de Corti	V	1960	21-11-2011	1-1-2020 2e termijn
-------------------------------	---	------	------------	---------------------

Hoofdfunctie: Juriste Gemeente Weert

Voorzitter Renumeratiecommissie

Aandachtsgebied: Juridische zaken en sociaal-maatschappelijk

Nevenfunctie: secretaris Ombudscommissie Eindhoven

Aantal PE punten in 2016: 12

M.E (Marianne) Vermijs	V	1963	21-7-2016	1-8-2020 1e termijn
-------------------------------	---	------	-----------	---------------------

Hoofdfunctie: Divisie directeur Water & Energie Sweco Nederland

Lid huurderscommissie

Aandachtsgebied: Vastgoed

Op voordracht van het huurdersplatform

Aantal PE punten in 2016: 13

H.G.W. (Henk) Janssen	M	1964	21-7-2016	1-8-2020 1e termijn
------------------------------	---	------	-----------	---------------------

Hoofdfunctie: Controller Apanta GGZ

Nevenfunctie: Lid Adviesraad Sociaal Domein Gemeente Peel&Maas

Voorzitter auditcommissie

Aandachtsgebied: Financiën

Aantal PE punten in 2016: 15

D.A.H. (Doenja) Urlings	V	1971	01-01-2017	1-1-2021 1e termijn
--------------------------------	---	------	------------	---------------------

Hoofdfunctie: Eigenaar advies-, organisatie-, ontwerp bureau Jadoen

Nevenfuncties: vicevoorzitter RvC Wonen Meerssen, lid klachtencommissie Wonen Zuid, voorzitter Intern

Beraad Housing Westelijke Mijnstreek

Aandachtsgebied: Volkshuisvesting

Geen van de commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de vereniging, heeft zitting in het college van B&W van de Gemeente Nederweert, nevenfuncties of heeft anderszins een relatie met de woningvereniging die volgens de statuten onverenigbaar is met het commissariaat of anderszins de onafhankelijkheid van enig commissaris in het geding kan stellen.

Er hebben in 2016 geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad met de vereniging hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de corporatie en de leden van het bestuur en/of commissarissen. In statuten en reglementen is aangegeven hoe in dergelijke gevallen te handelen.

De vereniging kent een open cultuur, waarbij de Raad streeft naar een makkelijke toegankelijkheid voor medewerkers en leden van de vereniging, voor huurders, inwoners van Nederweert en belanghebbenden. De omvang van de vereniging, het lokale karakter van de vereniging en het feit dat enkele Raadsleden in Nederweert wonen, dragen er toe bij dat de leden van de Raad goede voeling houden met de lokale ontwikkelingen en makkelijk aan te spreken zijn.

De leden van de Raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De bijeenkomsten van de VTW worden meestal door minstens één van de leden van de Raad bezocht.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

Visie op toezicht houden

Conform de Woningwet heeft elke corporatie een toezichthoudend orgaan. Bij de vereniging vervult de Raad deze taak. De Raad bestond eind 2016 uit zes leden, waarvan twee commissarissen worden voorgedragen door de het Huurdersplatform Regio Weert. Leden van de Raad worden geworven aan de hand van een profielschets. Er geldt binnen de Raad een collectieve verantwoordelijkheid waarbij elke commissaris zijn eigen aandachtsgebied heeft. De Raad is pluriform samengesteld om integraal toezicht te houden houden en actuele of strategische thema's met een breed perspectief te kunnen behandelen.

Als extern toezichtkader voor het door de Raad gevoerde toezicht gelden de Woningwet, de governancecode en de eisen en aanbevelingen zoals de VTW die aanreikt. Als intern kader hanteert de Raad de verenigingsstatuten, het huishoudelijk reglement, het bestuursstatuut, de samenwerkingsafspraken tussen bestuur en Raad, de reglementen van de bijzondere commissies alsook de integriteitscode, klokkenluidersregeling en het treasury- en het investeringsstatuut.

De Raad toetst gedurende het jaar de ontwikkelingen in de vereniging. Toetsingskaders die voor de middellange termijn gelden zijn het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, de investeringsagenda en de prestatieafspraken met de gemeente en de financiële meerjaren prognoses (FMP) alsook het huurbeleid. De daarvan afgeleide jaarbegroting, het activiteitenplan en het treasury jaarplan vormden het toetsingskader voor 2016. Aan de hand van de kwartaalrapportages wordt toezicht gehouden op de voortgang van de voorgenomen activiteiten en financiële risicobeheersing.

Bijzondere commissies van de Raad

De Raad kent drie bijzondere commissies: De remuneratiecommissie, de auditcommissie en de huurderscommissie. De commissies bereiden besluiten van de Raad voor en rapporteren aan de Raad. Elke commissie hanteert een door de Raad vastgesteld reglement.

Remuneratiecommissie bereidt besluiten voor, die betrekking hebben op de werkgeversrol van de Raad:

- Werving, benoeming en beoordeling van bestuur
- Werving en benoeming van leden van de Raad
- De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad

Auditcommissie ziet toe op de wijze waarop het bestuur een aantal specifieke aandachtsgebieden uitvoert:

- Risicomanagement, waaronder het toezicht of er door het bestuur voldoende voldaan wordt aan wet- en regelgeving en de werking van de integriteitscode en financiële informatieverschaffing.
- Naleving van aanbevelingen en opmerkingen van de accountant
- Verslaggeving aan externe toezichthouders.

De Huurderscommissie onderhoudt de contacten met de huurdersbelangenvereniging, op wiens voordracht deze leden zijn benoemd. Om als vertegenwoordiging van het huurdersplatform in de Raad "feeling" te hebben met actuele items wordt het overleg tussen de woningvereniging en platform minimaal éénmaal per jaar bijgewoond door de huurderscommissarissen. De huurderscommissarissen ontvangen verslagen van het overleg van het platform met de woningvereniging. Beide commissarissen nemen de aanwijzingen en opmerkingen mee naar hun vergaderingen van de Raad.

Toezicht en de governancecode

Per 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode: woningcorporaties 2015 van kracht. Als lid van Aedes en VTW onderschrijft de woningvereniging en de Raad de governancecode.

DE CODE KENT VIJF PRINCIPES:

- Leden van bestuur en Raad hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
 - Bestuur en Raad zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
 - Bestuur en Raad zijn geschikt voor hun taak
 - Bestuur en Raad gaan in dialoog met belanghebbende partijen
 - Bestuur en Raad beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.
-

De governancecode kent verplichte bepalingen ('pas toe') en aanbevelingen ('pas toe of leg uit'). De vereniging voldoet nagenoeg aan de code. Er zijn nog enkele aandachtspunten.

- Actualiseren van het bestuursreglement (bepaling 2.2) en het reglement werkwijze van de Raad (bepaling 3.11). Deze twee reglementen hangen nauw samen met de statuten en het financieel reglement, die in 2016 respectievelijk zijn herijkt en eind december 2016/begin januari 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties zijn goedgekeurd. Nadere uitwerking hiervan van het bestuursreglement en het reglement werkwijze van de Raad vindt daarom plaats in de eerste helft van 2017. Vervolgens worden de reglementen op onze website geplaatst.
- Werkwijze auditcommissie (bepaling 3.29). Met ingang van 2016 wordt het integrale verslag van de auditcommissie besproken op de agenda van de voltallige Raad.
- Beleggingsstatuut (bepaling 5.3) geeft aan dat de vereniging een beleggingsstatuut kent. De vereniging heeft geen afzonderlijk beleggingsstatuut, omdat er niet met beleggingen gewerkt wordt. Dit is verwerkt in het treasurystatuut en Reglement Financieel Beheer.

VERSLAG OVER HET TOEZICHT IN 2016

De Raad had in 2016 viermaal een reguliere vergadering en had vier themabijeenkomsten. Daarnaast kwamen de verschillende commissies bij elkaar; waren er vijf bijeenkomsten van de selectiecommissie voor de werving van de nieuwe leden Raad en namen de leden van de Raad deel aan de Algemene Ledenvergadering, waarvan drie bijeenkomsten hebben plaatsgevonden. De directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering nemen deel aan de bijeenkomsten van de Raad en de auditcommissie. Naast het intensieve wervingstraject voor de leden van de Raad nam de voorbereiding en implementatie van diverse onderdelen van de Woningwet veel tijd en energie in beslag, zowel voor de organisatie als voor de Raad.

De Raad toetst gedurende het jaar de ontwikkelingen in de vereniging. Aan de hand van de kwartaalrapportages van de bestuurder wordt toezicht gehouden op de voortgang van de voorgenomen activiteiten, de investeringsactiviteiten en financiële risicobeheersing.

De voortgang van het ondernemingsplan 2016-2020 (vertaalt in een aantal activiteiten in het activiteitenplan 2016) is getoetst. Bij de kwartaalrapportages wordt de voortgang van het activiteitenplan besproken. De bestuurder informeert daarbij de Raad over de contacten met stakeholders, zoals de gemeente, zorginstellingen en collega-corporaties. De Raad heeft geen formele contacten met andere stakeholders, maar door het lokale en kleinschalige karakter van de vereniging kan de Raad voldoende voeling houden met huurders, gemeente en zorginstellingen.

Zowel de lokale als regionale prestatieafspraken zijn in de Raad aan bod geweest. Extra aandacht is er geweest voor de realisatie van de revitalisering van de 24 aanleunwoningen St. Joseph; de herijking van de vastgoedstrategie en de voorbereiding voor de invulling van de nieuwbouwontwikkeling op de locatie Bredeweg.

Aandachtspunt voor de Raad is de beperkte bezetting van het huidige huurdersplatform, waardoor het draagvlak kwetsbaar is. In overleg met het huurdersplatform en de vereniging zal voor komend jaar door de Raad en bestuurder onderzocht gaan worden op welke wijze de formele participatiestructuur voor huurders kan worden versterkt.

Financiën en bedrijfsvoering

Het toezicht op financiën en bedrijfsvoering vindt primair plaats aan de hand van de kwartaalrapportages, waar de bedrijfsvoering wordt vergeleken met de begroting, andere gemaakte afspraken en benchmarks. De auditcommissie bereidt een aantal zaken voor en rapporteert daarover aan de gehele Raad.

Majeure besluiten worden door het bestuur voorbereid en ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. In 2016 betrof dit de investeringsagenda voor 2017-2020 en het besluit tot verkoop van het Energiebedrijf. De Raad heeft in het verslagjaar éénmaal overleg gehad met de accountant in het kader van de jaarrekening 2015, waarbij een presentatie en toelichting op de jaarrekening heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de accountant opgestelde accountantsverslag.

DE RAAD HEEFT IN 2016 DE VOLGENDE BESLUITEN GENOMEN:

- Benoeming nieuwe voorzitter en vicevoorzitter binnen de Raad
 - Inhuur tijdelijke ondersteuning Raad van 1-1-2016 tot 1-7-2016
 - Herbenoeming directeur-bestuurder voor de periode van 4 jaar
 - Benoeming 2 nieuwe leden van de Raad en besluit dat 3e nieuw lid al per 1/1/2017 gaat starten
 - Verkoop Energiebedrijf Nederweert
 - Afwaardering WOZ en vormen voorziening hiervoor
 - Concept jaarverslag en jaarrekening 2015
 - Intentieovereenkomst ten behoeve van mogelijke realisatie 1 loketfunctie Wonen –welzijn en zorg
 - Portefeuillestrategie 2016-2020; bijgesteld verkoopprogramma
 - Woningwet:
 - Financieel reglement
 - Concept statuten
 - Scheidingsvoorstel DAEB – niet DAEB en aanvraag verlicht regime
 - Financiële meerjarenplanning; begroting 2017 en de investeringsagenda 2017-2020
 - Opdracht tot onderzoek samenwerking met andere corporaties
 - Functioneren en beoordeling van de bestuurder
 - Zelfevaluatie Raad
-

In de vier themabijeenkomsten, die verspreid over het jaar hebben plaatsgevonden, zijn de volgende thema's aan bod gekomen:

- Risico-inventarisatie; businessrisks WSW
- ICT binnen de woningvereniging
- Herijking vastgoedportefeuille
- Investeringsagenda komende jaren
- Investering in nieuwe goedkope woningen op de Bredeweg
- Zelfevaluatie

Auditcommissie

Deze commissie heeft in 2016 viermaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende agendapunten aan de orde geweest:

- Voorbespreking en advisering aan de Raad voor de jaarrekeningen 2015, waaronder bespreking van het accountantsverslag met de accountant
- Advisering van de Raad met betrekking tot de kwartaalrapportages, begroting voor 2017 en het financieel meerjarenplan
- Investerings in onderhoud en nieuwbouw; concept investeringsagenda en investeringsaanvragen
- De contacten tussen externe toezichthouders en de vereniging
- Risicomanagement en in het bijzonder de voortgang van de verbetering van de interne controle
- Woningwet: concepten financieel reglement en scheidingsvoorstel DAEB – niet DAEB
- Opvolging door het bestuur van de bevindingen van de accountant
- De opdrachtverstrekking aan de accountant

De auditcommissie heeft overleg gevoerd met de controlerende accountant waarbij het besprekingsverslag naar aanleiding van de interim-controle, het accountantsverslag 2015, de controle-aanpak en waarderingsgrondslagen zijn besproken. Het overleg met de accountant vond deels buiten aanwezigheid van het bestuur plaats. Het bestuur rapporteert tweemaal per jaar aan de Auditcommissie over de voortgang van de opvolging van de bevindingen van de accountant.

Huurderscommissie

In december 2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de vertegenwoordigers van de huurders, de directie van de woningvereniging en een afvaardiging van de Raad. Tijdens dit overleg zijn de volgende punten besproken:

- Het leefbaarheidsfonds. De woningvereniging heeft een (beperkt) budget beschikbaar
- gesteld in een fonds voor huurders om initiatieven in en voor de buurt te stimuleren. Van dit fonds wordt beperkt gebruik gemaakt. Het bestaan van het fonds wordt nogmaals kenbaar gemaakt aan de huurders.
- De bezetting van de huurdersvertegenwoordiging richting de woningvereniging is kwetsbaar. De gemiddelde leeftijd van de huurders is hoog en het animo om deel te nemen is laag. De woningvereniging zal nieuwe huurders polsen of zij willen deelnemen om de continuïteit te borgen. Op dit moment vinden de volgende overleggen plaats op het gebied van huurdersparticipatie: Het klantenpanel, de algemene ledenvergadering en de themabijeenkomsten.
- De samenwerkingsovereenkomst met de Gemeente Nederweert is getekend.
- Het formele overleg tussen de vertegenwoordigers van de huurders, de directie van de woningvereniging en een afvaardiging van de Raad zal voortaan tweemaal per jaar plaatsvinden.

De Raad als werkgever en opdrachtgever

De werkgeverstaken van de Raad worden door de remuneratiecommissie voorbereid en uitgevoerd.

De remuneratiecommissie is in 2016 vijf keer bij elkaar geweest .

Aandachtspunten van de remuneratiecommissie in 2016 waren:

- De herbenoeming van de directeur-bestuurder; functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder
- De werving voor de nieuwe leden van de Raad
- De voorbereiding van de jaarlijks bespreking van het eigen functioneren van de Raad en dat van individuele leden van de Raad
- Voorstel jaarlijkse opleidingsplan voor de Raad om vakkennis, competenties en beroepsvaardigheden te bevorderen. Hiermee wordt voldaan aan de Permanente Educatie (PE) verplichting
- De voorzitter van de Commissie heeft het jaarlijkse gesprek gevoerd met de personeelsvertegenwoordiging (PVT)

Remuneratieverslag

De Raad heeft unaniem besloten om de directeur-bestuurder voor te dragen voor herbenoeming tot directeur van de woningvereniging. De bestuurder heeft hiervoor een gesprek gehad met de Autoriteit Woningcorporaties en fit en proper test over geschiktheid en betrouwbaarheid doorlopen. De Minister heeft zijn goedkeuring gegeven en de Raad heeft besloten om mevrouw C. Keulen per 1 mei 2016 her te benoemen als directeur-bestuurder van de Woningvereniging Nederweert.

De remuneratiecommissie voert met de bestuurder jaarlijks een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. Hierin worden met de bestuurder duidelijke afspraken gemaakt over de te behalen doelen. De te stellen doelen bespreekt de remuneratiecommissie vooraf met de Raad. De Raad bespreekt in een vergadering de gehouden functionerings- en beoordelingsgesprekken.

De bezoldiging voor de bestuurder wordt vastgesteld door de Raad, passend binnen de vastgestelde beloningscode voor bestuurders.

Zelfevaluatie

De Raad evalueert jaarlijks het functioneren van de afzonderlijke leden, het functioneren van de Raad als geheel en de samenwerking tussen Raad en bestuur. Elke twee jaar wordt de zelfevaluatie door een externe partij begeleid. In januari 2016 heeft overeenkomstig de governancecode de zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van een externe adviseur.

In december 2016 heeft de Raad zich zelf geëvalueerd. De bestuurder heeft aan de zelfevaluatie deelgenomen.

Uit de zelfevaluaties in 2016 zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.

- Als werkgever kan de Raad haar rol versterken door in functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder duidelijke afspraken te maken over de te behalen doelen.
- Met betrekking tot het toezichtskader: Duidelijke afspraken maken met de bestuurder wat de Raad nodig heeft om haar taak als toezichthouder uit te oefenen. In dit kader worden de vastgestelde samenwerkingsafspraken tussen bestuurder en Raad verbeterd.
- De samenwerking met en de vertegenwoordiging van de huurders is een blijvend punt van aandacht.
- De omvang van de organisatie en taken waarvoor de organisatie staat, maken de organisatie kwetsbaar. De woningvereniging moet toegerust zijn op haar taken.

Permanente educatie (PE)

In het kader van de permanente educatie is in eind 2015 een opleidingsplan opgesteld voor de Raad. Commissarissen moeten verplicht hun kennis bijhouden en verder ontwikkelen. Per kalenderjaar moeten commissarissen minimaal 5 PE-punten behalen. In 2016 hebben alle leden van de Raad voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW en hun PE punten gehaald. De commissarissen registreren hun behaalde PE punten via de website van de VTW.

Drie leden van de Raad hebben in 2016 de tweedaagse masterclass 'De nieuwe commissaris' gevolgd. Eén commissaris was bij de themabijeenkomst van de VTW 'De uitdagingen voor corporaties in de wijken op het gebied van zorg, mede in relatie tot de samenwerking met gemeenten'. Daarnaast hebben de commissarissen vergaderingen van de VTW bijgewoond. De Raad volgt de ontwikkelingen en discussies binnen de VTW rondom de professionalisering van de rol van de Raad actief.

De Raad is opdrachtgever voor de controle op de jaarrekening, visitatie, bij werving van nieuwe leden en bij (her) benoeming van de directeur-bestuurder. Op basis van de jaarlijkse evaluatie van de samenwerking tussen bestuur, Raad en accountant is in 2015 de samenwerking met BDO beëindigd en is Deloitte in 2016 aangesteld als nieuwe accountant. Voor de werving van nieuwe leden van de Raad is gebruik gemaakt van externe ondersteuning. In het verslag van de remuneratiecommissie wordt ingegaan op de wijze waarop de werving is verlopen.

De WNT is per 1 januari 2013 in werking getreden. De Raad heeft geconstateerd dat de bezoldiging voor de bestuurder conform de staffel was. Naar aanleiding van de positieve beoordeling van de directeur-bestuurder in december 2015 is het salaris verhoogd per 1 januari 2016, passend binnen de beloningsstructuur van de WNT. De beloning van de bestuurder valt in bezoldingsklasse C, norm € 105.000 bruto. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens genoemd.

Bezoldiging bestuurder:

De directeur-bestuurder, mevrouw C.P.A.M. Keulen, heeft de volgende beloningen ontvangen:

	2016	2015
Bruto-salaris	89.328	86.000
Vorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)*	13.210	12.706
Belaste vaste en variabele onkostenverg.	1.076	871
Totaal conform WNT	103.614	99.577
Sociale lasten	9.640	9.080
Totaal conform RJ 271	113.254	108.657

**De OVP/VPL-aanspraak is niet meegenomen in de berekening omdat de directeur/bestuurder geen aanspraak kan maken op deze pensioenregelingen.*

De duur van het dienstverband in het boekjaar bedraagt 366 dagen en betreft een arbeidsduur van 36 uur per week.

De directeur/bestuurder viel tot 1 mei 2016 in de overgangsregeling van de WNT, aangezien de met haar gemaakte bezoldigingsafpraak voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Per 1 mei 2016 is de directeur-bestuurder herbenoemd, waardoor de overgangsregeling niet meer van toepassing is. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling moet worden toegepast. Haar beloning valt in bezoldigingsklasse C (€ 105.000).

Bezoldiging Raad van Commissarissen:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De beloning van de leden en van de voorzitter valt ruim binnen de WNT. In 2015 is door de Raad besloten de bezoldiging met ingang van 1 januari 2016 te verhogen tot € 7.500 per jaar voor de voorzitter en € 5.000 voor een lid.

De bezoldiging van de commissarissen conform de WNT is als volgt:

	2016	2015
P.M. Geerts	-	3.563
R.L.A.T. Zincken	-	6.042
M.H. de Corti	5.000	4.750
J.A. van Nierop (tot 1 februari 2016)	417	4.750
H.W.M. Sentjens	7.500	4.750
G.J.I. van Hulzen (vanaf 1 juli 2015)	5.000	2.375
M.E. Vermijs-Hijman (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
H.G.W. Janssen (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
Totaal	22.917	26.230

De bezoldiging van de commissarissen conform RJ 271 (incl. sociale lasten) is als volgt:

	2016	2015
P.M. Geerts	-	3.810
R.L.A.T. Zincken	-	6.344
M.H. de Corti	5.338	5.051
J.A. van Nierop (tot 1 februari 2016)	417	5.051
H.W.M. Sentjens	7.669	5.051
G.J.I. van Hulzen (vanaf 1 juli 2015)	5.338	2.375
M.E. Vermijs- Hijman (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
H.G.W. Janssen (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
Totaal	23.762	27.682

Naam	Periode actief	Functie
H.W.M. Sentjens	1-1-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-12-2016	lid auditcommissie
	1-2-2016 t/m 31-12-2016	lid remuneratiecommissie
M.H. de Corti	1-1-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-1-2016	lid remuneratiecommissie
	1-2-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter remuneratiecommissie
J.A. van Nierop	1-1-2016 t/m 31-1-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-1-2016	voorzitter remuneratiecommissie
G.J.M. van Hulzen	1-1-2015 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 20-7-2016	voorzitter auditcommissie
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid auditcommissie
	1-1-2016 t/m 20-7-2016	voorzitter huurderscommissie
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid huurderscommissie
M.E. Vermijs-Hijman	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter huurderscommissie
H.G.W. Janssen	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter auditcommissie

De bezoldiging van de Raad conform de WNT bedroeg in 2016 in totaal € 22.917 exclusief omzetbelasting (in 2015 € 26.230). De heer R.L.A.T. Zincken heeft in 2015 de functie vervuld voor 365 dagen en in 2016 voor 0 dagen. De heer J.A. van Nierop heeft in 2015 de functie vervuld voor 365 dagen en in 2016 voor 31 dagen. Mevrouw M.E. Vermijs-Hijman en de heer H.G.W. Janssen hebben in 2016 de functie vervuld voor 164 dagen. Alle andere commissarissen hebben in 2016 de functie vervuld voor 366 dagen en in 2015 voor 365 dagen.

De heer P.M. Geerts is als gewezen topfunctionaris, voormalig commissaris als adviseur werkzaam geweest van 1 januari t/m 30 juni 2016 (181 dagen) en heeft hiervoor een vergoeding van € 2.500 ontvangen.

De Raad als adviseur

De Raad kent naast de toezichthoudende en werkgeversrol een derde rol namelijk die van adviseur van het bestuur. De vier themaraden kennen geen besluitvormend karakter en zijn de vooraf geplande momenten waarin de Raad de ruimte voor het vervullen van haar adviesrol neemt. Adviseren gebeurt eveneens informeel tijdens de reguliere werkoverleggen tussen de voorzitter van de Raad en bestuurder. Voorafgaand aan het verstrekken van de onderzoeksopdracht naar samenwerking met andere corporaties heeft overleg plaats gevonden tussen de bestuurders en voorzitters van de raden van de betrokken corporaties.

De Raad en 2017

Voorgaande samengevat stond 2016 sterk in het teken van de ongeplande wisselingen in de bezetting van de Raad en de nieuwe Woningwet. De nieuwe wet vroeg niet alleen aangepaste stukken, maar ook andere manieren van werken, waar wij, de leden, bestuur en management aan moesten wennen. De Raad bedankt dan ook alle medewerkers en het bestuur van Woningvereniging Nederweert. Er is in 2016 in een krap bemenste organisatie met grote toewijding en de nodige extra inspanning gewerkt aan de organisatie, het implementeren van de nieuwe wetgeving en het bedienen van huurders en woningzoekenden.

Nu we als Raad weer compleet zijn en het leeuwendeel van de formaliteiten rondom de Woningwet hebben afgerond, kunnen we met vertrouwen 2017 in. Voor het eerst in jaren staat een nieuwbouw op stapel, waarmee we extra woningen zullen toevoegen voor de doelgroep van Woningvereniging Nederweert. Daarnaast zullen we samen met andere corporaties goed onderzoeken hoe we meer en slimmer kunnen samenwerken, nu we hebben moeten constateren dat de regel- en verantwoordingsdruk een erg groot beslag leggen op de vereniging. Dat kan voor de collega's die bij de vereniging werken de nodige veranderingen gaan vragen. We hebben er vertrouwen in dat we, nadat we die samenwerking op peil hebben gebracht, als vereniging en Raad nog beter klaar staan om een bijdrage te leveren aan het goed en betaalbaar wonen voor alle Nederweertenaren.

IX ONZE DEELNEMINGEN

VERKOOP ENERGIEBEDRIJF NEDERWEERT (EBN)

Het Energiebedrijf (EBN), dat door de woningvereniging in 2010 was opgericht voor het beheer van de gemeenschappelijke warmte- koude opslag installaties voor complexen van de woningvereniging, is in 2016 afgestoten.

Verkoop aan Eteck

Medio 2014 heeft de Raad het voorstel van de directie geaccordeerd om de verkoop van het Energiebedrijf Nederweert voor te gaan bereiden. Daartoe is besloten omdat het exploiteren van een Energiebedrijf niet tot onze kerntaken behoort. De daarmee gepaarde kennis ontbreekt bij ons. Bovendien willen we de mogelijke risico's, voortvloeiend uit de Warmtewet, uitsluiten. Daarnaast willen we het jaarlijks terugkerend negatieve bedrijfsresultaat, dat ten laste komt van de TI, elimineren.

In 2015 hebben we stapsgewijs de selectie voor de toekomstige eigenaar uitgewerkt, waarbij er veel tijd en aandacht is geweest voor de condities, waaronder deze overdracht zou moeten gaan plaatsvinden. Door de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 was niet altijd even duidelijk of en aan welke eisen de overdracht zou moeten voldoen.

De definitieve instemming met de voorgenomen verkoop van aandelen is dan ook vertraagd en is uiteindelijk in het eerste kwartaal van 2016 genomen door bestuur en de Raad. De goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties is op 9 augustus 2016 afgegeven. De notariële levering aan Eteck heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2016.

Vanaf 1 januari 2016 heeft Eteck het economisch eigendom en heeft per die datum het beheer van het Energiebedrijf overgenomen. De levering van warmte en koude aan de betreffende huurders is per die datum door Eteck uitgevoerd. De woningvereniging heeft Eteck een beheervergoeding voor deze diensten betaald, die bij de definitieve levering is verrekend met de afgesproken vergoeding bij notariële overdracht.

WOONINVESTERINGSFONDS (WIF)

De woningvereniging was certificaathouder van het WIF voor € 1.000.000. Eind 2014 is het totale woningbezit verkocht en is op 1 juli 2015 geleverd. Eind december 2015 is 90% van het te verwachten uit te keren bedrag ontvangen (€ 366.310). De resterende bedrag, zijnde € 56.986 is eind 2016 uitgekeerd nadat het WIF is ontbonden. In totaal is in voorgaande jaren € 693.000 afgewaardeerd op de certificaten.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Daarnaast neemt de woningvereniging deel aan 4 Verenigingen van Eigenaren:

- Woon-zorgcomplex Aan Stad-Thoë's, waarin de woningvereniging eigenaar is van 39 woon-zorgappartementen en Land van Horne eigenaar is van de algemene ontmoetingsruimte
- Brugstraat. Dit is een gemengd complex van 9 appartementen, samen met Vastgoedbeheer Familie Wijen van Heugten. De woningvereniging is eigenaar van 6 appartementen
- Pastorieweg. Dit betreft een VvE met de gemeente, die eigenaar is van de bibliotheek die gehuisvest is in de onderplint van het complex. De woningvereniging is eigenaar van de 8 boven de bibliotheek gesitueerde appartementen
- Aerthijsplein. Dit betreft een VvE waarin de woningvereniging eigenaar is van 7 appartementen in het duurdere segment en er 3 eigenaren bewoner zijn van een appartement.

In 2014 is met iedere Vereniging van Eigenaren (VVE) afgesproken dat:

- Per 2015 per VVE een onderhoudsfonds wordt opgezet op basis van een meerjaren onderhoudsbegroting.
- Het administratief/financieel beheer van de VVE zal worden uitbesteed aan een externe partijen.
- De implementatie is voor de VVE Aerthijsplein gerealiseerd. Voor de overige VVE's dient dit nog te worden afgerond.

X VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Nederweert, 12 juni 2017

Het bestuur van de Woningvereniging Nederweert

C.P.A.M. Keulen

Directeur-bestuurder

ONZE CORPORATIE IN KENGETALLEN PER 31-12-2016

Bezit	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden			
Aantal verhuureenheden	1.685	1.694	1.706
Sociale huurwoningen (DAEB)	1.463	1.469	1480
Commerciële verhuur (niet-DAEB)	14	17	19
Bedrijfsruimten	8	8	7
Parkeren, garageboxen en standplaatsen	200	200	200
Samenstelling portefeuille			
Gezinswoningen	734 = 49,7%	740 = 49,8%	751 = 50,1%
Senioren-/aanleun-/zorgwoning	568 = 38,5%	571 = 38,4%	573 = 38,2%
1-2 woningen(HATJES)	93 = 6,3%	93 = 6,3%	93 = 6,2%
Begeleid wonen	77 = 5,2%	77 = 5,2%	77 = 5,2%
Woonwagens	5 = 0,3%	5 = 0,3%	5 = 0,3%
Verhuur sociale woningen (DAEB)			
Mutatiegraad op jaarbasis	4,9% (71 op 1.463)	4,9% (72 op 1.469)	4,6% (69 op 1.480)
Toewijzing cf. inkomensvoets	97,2%	96,9%	100%
Gemiddelde huurprijs	€ 504	€ 496	€ 493
Percentage van de maximale huurprijs	64,69%	61,41%	61,66%
Huurderving	0,7%	0,5%	0,5%
Huurachterstand	0,99%	0,86%	0,86%
Ontruiming	0	0	1
Verhuur commerciële woningen (Niet-DAEB))			
Mutatiegraad op jaarbasis	0,0% (0 op 14)	29,4% (5 op 17)	15,8% (3 op 19)
Gemiddelde huurprijs	€ 1.040	€ 925	€ 998
Huurderving	9,6%	29,8%	29,8%
Huurachterstand	nog niet uitgesplitst	nog niet uitgesplitst	nog niet uitgesplitst
Ontruiming	0	0	0
Verkopen			
Aantal verkochte woningen	9	13	9
Onderhoud			
Dagelijks onderhoud	€ 406.476	€ 339.965	€ 295.542
Planmatig onderhoud	€ 728.658	€ 740.493	€ 499.209
Duurzaamheid	€ 39.639	€ 52.359	€ 2.244
Gem. energielabel	C	C	C
Onderhoudskosten per vhe	€ 645,23	€ 773,22	€ 633,75
Leefbaarheid			
Leefbaarheidsfonds (€15 per vhe)	€ 7.857	€ 19.681	€ 8.454
Onderhoud openbare ruimte	€ 51.631	€ 35.543	€ 44.735

	2016	2015	2014
Klantwaardering			
Reparatieverzoeken KPI* 8	7,7	8,1	8,0
Mutatiesvertrekkende huurder KPI 7	8,0	7,9	7,7
nieuwe huurders KPI 8	7,8	8,3	8,3
* = Kritische Prestatie Indicatoren			

Organisatie			
Reguliere fte's (incl. directie)	12,13	11,28	10,39
Per fte	122 vhe	132 vhe	148 vhe
Inhuur fte's	0,29	0	0,72

Vermogenspositie			
Balanspost (x € 1.000)	Werkelijk ultimo 2016	Geraamd voor 2016	
Eigen vermogen	€ 90.022	€ 72.217	
Schulden lange termijn	€ 58.749	€ 58.868	
DAEB vastgoed in exploitatie	€138.235	€ 125.339	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€3.979	€ 4.162	
Financiële vaste activa	€ 2.057	€ 1.241	

Financiële kengetallen			
	2016	2015	norm
ICR (bedrijfsresultaat / rentelasten)	2,21	1,74	> 1,4
DSCR (kasstroom/(rente uitgaven + aflossingen))	1,31	1,17	> 1,0
Loan to value (vreemd vermogen / bedrijfswaarde)	61,0%	52,5%	< 75%
Solvabiliteit (Eigen vermogen / activa)	43%	49%	> 20%
Dekkingsratio (Schuld / WOZ)	31%	32%	< 70%

JARREKENING 2016

INHOUDSOPGAVE JAARREKENING

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2016	74
2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016	76
3. KASSTROOMOVERZICHT 2016	77
4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	78
5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016	90
6. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016	106
7. OVERIGE INFORMATIE	111

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA (in euro's)	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	138.234.507	129.595.810
niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.979.306	4.464.641
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.199.985	1.312.999
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	668.862	718.295
	144.082.660	136.091.745
FINANCIËLE VASTE ACTIVA (2)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	6.119
Latente belastingvordering(en)	2.056.886	349.709
Leningen u/g	-	40.701
	2.056.886	396.529
SOM DER VASTE ACTIVA	146.139.546	136.488.274
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN (3)		
Overige voorraden	3.562	6.813
VORDERINGEN (4)		
Huurdebiteuren	98.834	89.891
Overlopende activa	50.448	100.939
	149.282	190.830
LIQUIDE MIDDELEN (5)	8.345.228	7.299.561
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	8.498.072	7.497.204
TOTAAL ACTIVA	154.637.618	143.985.478

PASSIVA (in euro's)	31-12-2016	31-12-2015
EIGEN VERMOGEN (6)		
Herwaarderingsreserve	43.311.102	36.327.215
Overige reserves	46.710.479	40.236.077
	90.021.581	76.563.292
VOORZIENINGEN (7)		
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.326.152
LANGLOPENDE SCHULDEN (8)		
Schulden/leningen kredietinstellingen	58.748.613	61.423.970
KORTLOPENDE SCHULDEN (9)		
Schulden aan kredietinstellingen	2.977.912	2.560.220
Schulden aan leveranciers	450.296	426.158
Belastingen en premies sociale verzekeringen	110.379	71.711
Schulden terzake van pensioenen	11.743	13.862
Overlopende passiva	2.317.094	1.600.113
	5.867.424	4.672.064
TOTAAL PASSIVA	154.637.618	143.985.478

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

(in euro's)	2016	2015
Huuropbrengsten (10)	9.186.503	9.054.088
Opbrengsten servicecontracten (11)	128.690	153.922
Lasten servicecontracten (12)	-134.646	-159.390
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (13)	-2.160.685	-1.823.625
Lasten onderhoudsactiviteiten (14)	-1.530.553	-1.453.669
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (15)	-720.620	-726.549
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.768.689	5.044.777
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (16)	1.484.941	2.045.206
Toegerekende organisatiekosten (17)	-21.560	-24.219
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)	-1.089.792	-1.411.061
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	373.589	609.926
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (19)	851.553	679.919
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20)	7.171.542	900.653
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.023.095	1.580.572
Netto resultaat overige activiteiten (21)	82.746	126.658
Leefbaarheid (22)	-59.488	-45.224
	13.188.631	7.316.709
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten (23)	16.285	-48.117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (24)	15.560	42.943
Rentelasten en soortgelijke lasten (25)	-2.795.516	-2.906.594
Saldo financiële baten en lasten	-2.763.671	-2.911.768
Resultaat voor belastingen	10.424.960	4.404.941
Belastingen (26)	3.033.329	-208.816
Resultaat deelnemingen (27)	-	630.883
Resultaat na belastingen	13.458.289	4.827.008

3 KASSTROOMOVERZICHT 2016

(in euro's)	2016	2015
Ontvangsten		
Huren		
• Zelfstandige huurwoningen	8.469.126	8.378.026
• Onzelfstandige wooneenheden	495.071	486.611
• Maatschappelijk onroerend goed	34.606	34.338
• Bedrijfsmatig onroerend goed	105.990	100.633
• Parkeervoorzieningen	75.365	75.754
Vergoedingen	186.207	170.829
Overige bedrijfsontvangsten	29.296	43.631
Renteontvangsten	39.014	45.474
Saldo ingaande kasstromen	9.434.675	9.335.295
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
• Lonen en salarissen	-587.730	-638.349
• Sociale lasten	-97.102	-91.784
• Pensioenlasten	-154.062	-143.622
Onderhoudsuitgaven	-1.107.867	-982.697
Overige bedrijfsuitgaven	-1.475.918	-1.370.144
Rente-uitgaven	-2.185.374	-2.968.499
Sectorspec. heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.819	-4.434
Verhuurdersheffing	-919.397	-821.690
Leefbaarheid	-58.688	-47.213
Saldo uitgaande kasstromen	-6.593.957	-7.068.433
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.840.718	2.266.862
MVA		
Verkoopontv. bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	1.484.941	2.052.677
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.057.985	-56.247
Investeringen overig	-3.164	-8.655
Externe kosten bij verkoop	-18.163	-21.727
Saldo kasstroom MVA	405.629	1.966.048
FVA		
Ontvangsten overig	56.986	366.310
Uitgaven verbindingen	-	-39.012
Saldo kasstroom FVA	56.986	327.298
Kasstroom uit (des)investeringen	462.615	2.293.347
Financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	-2.257.665	-2.450.142
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.257.665	-2.450.142
Mutatie geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	7.299.561	5.189.494
Liquide middelen per 31 december	8.345.228	7.299.561

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningvereniging Nederweert, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Gutjesweg 6, 6031 ET te Nederweert, zijn er op gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden. Het KvK-nummer van Woningvereniging Nederweert is 13021011.

Regelgeving

De jaarrekening van Woningvereniging Nederweert is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

Tenzij discontinuïteit onontkoombaar is, kan in het algemeen de jaarrekening worden opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Indien de jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteit en er ernstige onzekerheid (gerede twijfel) is omtrent de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden, dient in de toelichting een toereikende uiteenzetting omtrent de continuïteitsproblematiek te worden opgenomen [RJ 170.305]. Daarnaast neemt de accountant een toelichtende paragraaf inzake deze ernstige onzekerheid (gerede twijfel) omtrent de continuïteit op in zijn controleverklaring. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijziging

Marktwaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Woningvereniging Nederweert past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 8.415.195, van € 63.299.771 naar € 71.714.966. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 4.827.008 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 6.108.265 positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

	2015 (€)
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	63.299.771
A. Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	8.979.054
B. Hogere waardering niet DAEB vastgoed in exploitatie	122.308
C. Vervallen belastinglatentie voor verkoop bestemd onroerend goed	-686.167
Herrekend eigen vermogen 1 januari	71.714.966

Nadere toelichting op de wijzigingen in vermogen

A. Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie

Tot aan de stelselwijziging werd het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde. Door gewijzigde regelgeving wordt het DAEB vastgoed vanaf heden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In deze waardering wordt er gewaardeerd met marktparameters en als uitgangspunt worden woningen bij mutatie actief uitgeponnd. De marktparameters zorgen voor lagere kosten enerzijds en hogere huren. Daarnaast leidt het actief uitponnen tot hogere verkoopopbrengsten. Hierdoor ligt de marktwaarde van het DAEB vastgoed hoger dan de bedrijfswaarde. De stijging is voor WVN nog relatief beperkt doordat binnen de bedrijfswaarde sprake was van relatief beperkte onderhoudskosten en een hoge restwaarde.

B. Hogere waardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het niet-DAEB vastgoed moest in het verleden worden getaxeerd door een externe taxateur. Na de stelselwijziging hoeft alleen het BOG nog getaxeerd te worden aangezien dit meer dan 5% van de huursom niet-DAEB betreft. De overige eenheden zijn gewaardeerd volgens het handboek en de voorschriften van de autoriteit. De waardering van de woningen en parkeergelegenheden volgens het handboek valt hoger uit dan de getaxeerde waarde.

C. Vervallen belastinglatentie voor verkoop bestemd onroerend goed

Door de waardering van het vastgoed op marktwaarde is er een verwaarloosbaar verschil tussen de verwachte commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed. Daardoor komt de latentie te vervallen.

	2015 (€)
Resultaat boekjaar:	
Voor stelselwijziging	6.108.265
Lagere afschrijvingen	- 1.021.387
Wijziging overige waardeveranderingen	- 1.750.289
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.732.198
Wijziging verkoopresultaat	- 470.502
Vervallen belastinglatentie verkoop bestemd onroerend goed	228.723
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	4.827.008

Verschillen individuele balansposten

Balanspost	1 januari 2015 voor stelselwijziging	1 januari 2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Sociaal vastgoed in exploitatie	119.562.952	128.542.006	8.979.054
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.864.680	4.986.988	122.308
Belastinglatentie voor verkoop bestemd onroerend goed	686.167	-	-686.167
Herwaarderingsreserve	55.858.020	35.828.231	-20.029.789
Overige reserves	7.441.751	35.886.735	28.444.984

Balanspost	31 december 2015 voor stelselwijziging	31 december 2015 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Sociaal vastgoed in exploitatie	117.232.662	129.595.813	12.363.151
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.717.680	4.464.642	-253.038
Belastinglatentie voor verkoop bestemd onroerend goed	457.444	-	-457.444
Herwaarderingsreserve	55.400.609	36.327.215	-19.073.394
Overige reserves	3.401.756	35.409.069	32.007.313
Resultaat boekjaar	6.108.265	4.827.008	-1.281.257

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningvereniging Nederweert.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Woningvereniging Nederweert hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsmatig vastgoed is de full-versie gehanteerd, aangezien de huursom hiervan meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed volgens de basisversie geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen..

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Grondposities

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde), doch niet lager dan nihil.

De nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningvereniging Nederweert. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woningvereniging Nederweert geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningvereniging Nederweert geldende rente voor langlopende leningen (5%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gemiddelde prijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening- courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De opgenomen latentie had betrekking op de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningvereniging Nederweert heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningvereniging Nederweert heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woningvereniging geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieeringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in euro's)	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Waardering per 1 januari 2016					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	105.459.397	7.097.077	2.919.531	1.160.836	116.636.841
Cumulatieve herwaarderingen	53.562.502	-76.442	-	-	53.486.060
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-41.789.237	-2.302.955	-1.606.532	-442.540	-46.141.264
Effecten stelselwijziging	12.363.148	-253.039	-	-	12.110.109
Marktwaaarde	129.595.810	4.464.641	1.312.999	718.296	136.091.746
Mutaties					
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.215	-	1.104.830	8.564	1.115.609
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-494.124	-595.668	-	-	-1.089.792
Aanpassing marktwaarde	9.132.821	110.333	-3.925	-	9.239.229
Afschrijvingen	-	-	-	-57.998	-57.998
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	1.213.919	-	-1.213.919	-	-
Overige mutaties	-1.216.134	-	-	-	-1.216.134
Totaal mutaties 2016	8.638.697	-485.335	-113.014	-49.434	7.990.914
Waardering per 31 december 2016					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	106.366.849	5.951.506	2.810.442	1.169.400	116.298.197
Cumulatieve herwaarderingen	43.223.249	87.852	-	-	43.311.101
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-11.355.591	-2.060.052	-1.610.457	-500.538	-15.526.638
Marktwaaarde	138.234.507	3.979.306	1.199.985	668.862	144.082.660

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2016 zijn 6 DAEB woningen en 3 niet-DAEB woningen verkocht.

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 43.311.101. Deze heeft voor € 43.223.249 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 87.852 op het niet-DAEB-vastgoed.

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen waardeverminderingen -/- € 13.415.643. Deze heeft voor -/- € 11.355.591 betrekking op het DAEB- vastgoed en voor -/- € 2.060.051 op het niet-DAEB-vastgoed. Deze cumulatieve waardeverminderingen ontstaan doordat de aanschafwaarde van een complex hoger ligt dan de marktwaarde in verhuurde staat van deze complexen. Door een toename van de marktwaarde in 2016 is het saldo van de waardeverminderingen gedaald. De terugname van deze waardeverminderingen is onderdeel van de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille" in de winst-en-verliesrekening.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, uitgezonderd het bedrijfsmatig onroerend goed, is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

	2016	2015
Woongelegenheden	6,71% - 7,63%	7,50% - 8,13%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,09% - 9,78%	8,36% - 9,05%
Parkeergelegenheden	6,65% - 6,74%	7,15% - 7,24%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (postcode)	Type	Bouwjaar
6031	Eengezinswoning	1960 – 1969
6034	Meergezinswoning	1970 – 1979
6035	Studenteneenheid	1980 – 1989
6091	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2006
	Parkeerplaats	2007 – 2008
	Garagebox	1925 – 2007

Oppervlakte

Voor de bepaling van de oppervlakte in het kader van de marktwaarde is conform het handboek aangesloten bij de gegevens vanuit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) aangezien de oppervlakte volgens de NEN2580 nog niet beschikbaar. WVN is voornemens de oppervlakte volgens NEN2580 in de komende jaren zoals verplicht conform handboek in kaart te brengen en deze te gaan hanteren als basis voor de marktwaarde.

Mutatiekans

De mutatiekans zoals opgenomen in de marktwaarde is bepaald aan de hand van de gegevens vanuit NCCW. Het is mogelijk om per jaar een overzicht van de mutaties te genereren. Op basis van deze overzichten is een 5-jaars gemiddelde berekend. Hiermee voldoet de bepaling van de mutatiekans aan de eisen vanuit het handboek

Achterstallig onderhoud

Voor de marktwaarde is er bepaald dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Hoewel WVN in de komende jaren een aantal complexen grondig gaat renoveren voldoen deze werkzaamheden niet aan de eisen van achterstallig onderhoud zoals gedefinieerd in het handboek van het Aw.

Leegwaarde

De WOZ-waarde als basis voor de leegwaarde is bepaald aan de hand van de aanslag met peildatum 1-1-2015 welke is opgenomen in de basisadministratie. Hiermee voldoet de WOZ-waarde aan de eisen van het handboek. Voor de bepaling van de leegwaarde wordt de WOZ-waarde geïndexeerd met de leegwaardeontwikkeling van 2015 en 2016.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 906	€ 906	€ 906	€ 906	€ 906
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 832	€ 832	€ 832	€ 832	€ 832
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	Nvt	1,20%	0,80%	0,40%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het bedrijfsmatig onroerend goed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningvereniging Nederweert en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Dit betreft de ontwikkeling van vastgoed en grondposities

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. Het saldo van het vastgoed ultimo 2016 bedraagt € 1.199.985 (2015: € 1.312.999).

De ontwikkeling van vastgoed betreft de revitalisatie van 24 aanleunwoningen (DAEB) en is 31 augustus opgeleverd.

De grondposities betreffen Carisplan en Bredeweg. De afwaardering heeft betrekking op de grondpositie Carisplan. Voor beide grondposities zijn plannen voor ontwikkeling van DAEB-vastgoed.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 6 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 129 mln. (2015: € 130 mln). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.637 (2015: 1.643) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 48 (2015: 51) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 198.405.000 (2015 € 197.453.000).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningvereniging Nederweert is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningvereniging Nederweert en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 97.176.000 (31 december 2015 € 117.233.000).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 4.189.000 (31 december 2015 € 4.715.000).

Uitgangspunten bedrijfswaardeberekening vastgoed in exploitatie	2016	2015
Jaarlijkse huurverhogingen na 5 jaar	2%	2%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.602)	n.b.	n.b.
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.602)	n.b.	n.b.
Gemiddelde mutatiegraad	5,29%	5%
Jaarlijkse huurderving	0,55%	0,55%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	170	0
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	838	781
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,5%	2,5%
Norm exploitatielasten per vhe	1.080	883
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,5%	2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	Grondwaarde-/- sloop- en uitplaatsingskosten	Grondwaarde
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loon- kosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2017	0,6%	0,6%	1,6%	1,6%	1,6%
2018	1,07%	1,07%	1,9%	1,9%	1,9%
2019	1,53%	1,53%	2,2%	2,2%	2,2%
2020	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
2021	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
2022-20xx	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%

De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt 0% (2015: 0%).

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	6	9	7	7	7
Opbrengstwaarde	1.017.000	1.583.000	1.209.000	1.249.000	1.198.000
Oorspronkelijke boekwaarde	313.000	376.000	326.000	347.000	421.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Woningvereniging Nederweert. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Woningvereniging Nederweert heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.
- De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbeoordelingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.
- Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

Het complex van de aanleunwoningen is gerevitaliseerd, waardoor de levensduur is verlengd tot 75 jaar.

Er zijn geen sloopbesluiten genomen en verwerkt in de bedrijfswaarde.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woningvereniging Nederweert. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in euro's)	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Latente belasting- vordering (en)	Leningen u/g	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2016	6.119	349.709	40.701	396.529
Investerings	-	1.714.500	-	1.714.500
Desinvesteringen	-6.119	-7.323	-40.701	-54.143
Boekwaarde per 31 december 2016	-	2.056.886	-	2.056.886

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Energiebedrijf Nederweert B.V. te Nederweert (100%)	-	€ 6.119

Energiebedrijf Nederweert B.V. is per 1 april 2016 verkocht en het economisch eigendom is per 1 januari 2016 overgedragen aan Eteck Exploitaties B.V. De notariële akte is 13 oktober 2016 gepasseerd.

Latente belastingvordering(en)

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Belastinglatentie voor leningenportefeuille	€ 342.386	€ 349.709
Latentie voor voorwaartse verliescompensatie	€ 1.714.500	-
	2.056.886	349.709

De actieve belasting latentie bestaat enerzijds uit een latente belastingvordering gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed. Daarnaast is een actieve belastinglatentie gevormd gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille. Er is een actieve belastinglatentie gevormd uit hoofde van compensabele verliezen omdat de verwachting is dat in de toekomstige jaren fiscale winsten zullen worden behaald. Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de materiële vaste activa in exploitatie is sprake van een latente belastingvordering. Aangezien verondersteld wordt dat de exploitatie eerst op lange termijn wordt beëindigd, zal de contante waarde van de actieve latentie naar nihil tenderen. De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, de latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Belastinglatentie voor verkoop bestemd onroerend goed

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed. Dit verschil is van te verwaarlozen betekenis, waardoor de latentie is komen te vervallen per 1 januari 2015 (stelselwijziging).

Belastinglatentie voor leningenportefeuille

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.

De contante waarde van dit verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,75% gerekend bedraagt € 1.369.545, waarbij de latentie is gebaseerd op het huidige vennootschapsbelastingtarief ad. 25%.

Het kortlopend deel van deze post dat naar verwachting komend boekjaar zal vrijvallen bedraagt € 15.195.

Latentie voor voorwaartse verliescompensatie

Verwacht wordt dat van het bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.611.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 6.857.600.

Leningen u/g

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Achtergestelde lening Wooninvesteringsfonds	-	€ 40.701

Rentevoet en looptijd

De lening heeft een vaste (fixed) jaarlijkse rentevergoeding over de hoofdsom van 2,25%. De looptijd van de lening is onbepaald (perpetueel karakter) en eindigt als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop van alle of gedeelte van uitstaande certificaten (zogenaamde "call-optie") uitoefent.

Achtergesteld karakter:

De vordering jegens het Wooninvesteringsfonds strekkende tot betaling van enig bedrag uit hoofde van de hoofdsom en/of rente zijn:

- achtergesteld bij de rechten van alle andere niet-achtergestelde, huidig en toekomstige schuldeisers van het Wooninvesteringsfonds.
- onderling gelijk in rang tussen houders van certificaten, ongeacht de datum waarop de certificaten zijn uitgegeven of de tranche waartoe de certificaten behoren.

Eind 2012 is het Wooninvesteringsfonds onder verscherpt toezicht geplaatst van het CFV. De financiële positie was zorgwekkend. De lening is in 2013 derhalve afgewaardeerd met € 665.617 ten laste van het resultaat. Eind 2014 is het totale woningbezit verkocht en is op 1 juli 2015 geleverd. Eind december is 90% van het te verwachten uit te keren bedrag ontvangen. Het resterende bedrag is eind 2016 uitgekeerd het fonds is geliquidieerd.

VLOTTENDE ACTIVA**3. VOORRADEN****Overige voorraden**

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Voorraad - onderhoudsmaterialen	6.021	9.272
Voorziening incurante voorraad	-2.459	-2.459
	3.562	6.813

4. VORDERINGEN**Huurdebiteuren**

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurders	92.157	87.454
Vertrokken huurders	16.941	16.241
	109.098	103.695
Voorziening wegens oninbaarheid	-10.264	-13.804
	98.834	89.891

De van 'zittende' huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,99% van de bruto jaarhuur (12* huur over december 2016).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	13.804	12.589
Mutatie	-3.324	2.931
Onttrekking	-216	-1.716
Stand per 31 december	10.264	13.804

Overlopende Activa

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Handelsdebiteuren	3.403	18.084
Rente	6.296	38.971
Verzekeringen	3.523	27.756
Diversen	37.226	16.128
	50.448	100.939

De post diversen bestaat uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017.

5. LIQUIDE MIDDELEN

Rabobank Rekening Courant	2.277.008	1.428.152
Rabobank spaarrekening	4.002.067	3.968.117
ING zakelijke rekeningen	28.667	128.387
ING spaarrekeningen	2.037.259	1.774.157
Kas	227	748
	8.345.228	7.299.561

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank, tot een bedrag van € 750.000. Voor deze kredietfaciliteit is een 1e hypotheek groot € 2.268.901 gevestigd op de appartementen aan de Burgemeester Hobusstraat 4 tot en met 50 gelegen te Nederweert.

PASSIVA

6. EIGEN VERMOGEN

In de statuten van Woningvereniging Nederweert is geen artikel opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	36.327.215	55.858.020
Realisatie uit hoofde van verkoop	-185.441	-401.668
Effecten stelselwijziging	-	-20.029.789
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.171.542	879.334
Overige mutaties	-2.214	21.318
Stand per 31 december	43.311.102	36.327.215

Overige reserves

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	40.236.085	7.441.751
Effecten stelselwijziging	-	28.444.984
Resultaatbestemming boekjaar	13.458.289	4.827.008
	53.694.374	40.713.743
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-7.171.542	-879.334
Overige mutaties	2.214	-
Realisatie	185.433	401.668
Stand per 31 december	46.710.479	40.236.077

Verloop gerealiseerde groepsvermogen

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	28.632.166	-
Effecten stelselwijziging	-	29.131.151
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-7.171.542	-900.653
Gerealiseerde waardeverandering verkoop	185.433	401.668
	21.646.057	28.632.166

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 juni 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 13.458.289 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 13.458.289, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 6.286.747 gerealiseerd resultaat en € 7.171.542 niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 7.162.971 niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie en € 8.571 op niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

7. VOORZIENINGEN**Voorziening latente belastingverplichtingen**

Deze voorziening had betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening betrof een voorziening voor groot onderhoud en is berekend naar het geldende belastingtarief van 25%. Fiscaal is de voorziening komen te vervallen, waardoor de voorziening ook commercieel is afgeboekt.

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	1.326.152	1.131.720
Dotatie	-	194.432
Afboeking latentie	-1.326.152	-
Stand per 31 december	-	1.326.152

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

(€)	31-12-16	Aflossings- verplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	61.726.525	2.977.912	11.538.760	47.209.853

Schulden/leningen kredietinstellingen**Leningen BNG**

(€)	2016	2015
Stand per 1 januari	63.984.190	66.434.332
Aflossing	-2.257.665	-2.450.142
Stand per 31 december	61.726.525	63.984.190
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.977.912	-2.560.220
Langlopend deel per 31 december	58.748.613	61.423.970

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Per 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde € 85.556.000 (31 december 2015 € 86.684.000).

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 4,47% (2015: circa 4,47%).

De leningen van de kredietinstellingen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem.

Op de leningen is voor de resterende looptijd geen renteherziening van toepassing.

WSW-borging is verkregen ten bedrage van € 61.423.970.

De aflosverplichting per 31 december 2016 van € 302.555 is begin 2017 voldaan vanwege 'next following businessday'. Hierdoor valt de totale aflossing in 2016 lager uit en de aflossingsverplichting komend boekjaar hoger.

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
3% - 4%	15.877.568	van 1 tot 5 jaar	1.179.711
4% - 5%	22.842.833	van 5 tot 10 jaar	3.267.179
5% - 6%	20.028.212	van 10 tot 15 jaar	9.927.343
		van 15 tot 20 jaar	15.578.569
		> 20 jaar	28.795.811
	58.748.613		58.748.613

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Schulden/leningen kredietinstellingen	2.977.912	2.560.220

Schulden aan leveranciers

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Crediteuren	450.296	426.158

Belastingen en premies sociale verzekeringen

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Omzetbelasting	60.080	49.194
Loonheffing	50.299	22.517
	110.379	71.711

Schulden terzake van pensioenen

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Pensioenen	11.743	13.862

Overlopende passiva

(€)	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente leningen	2.014.423	1.404.184
Vakantiedagen	39.530	26.057
Accountantskosten	44.716	45.748
Advieskosten	5.748	-
Rente- en bankkosten	2.772	2.845
Nettoloon	2.066	5.518
Vooruitontvangen huur	75.808	76.825
Reparatie- en onderhoudskosten	16.659	-
Afrekening servicekosten met huurders	25.515	5.242
Vooruitontvangen huurtoeslag	3.360	11.337
Nog te ontvangen facturen	26.020	13.650
Waarborgsommen	3.982	3.982
Te betalen schadevergoeding	35.000	-
Nog te betalen planmatig onderhoud	21.048	4.725
Overige posten	447	-
	2.317.094	1.600.113

De betaling van de rente per 31 december 2016 van € 673.216 heeft begin 2017 plaatsgevonden vanwege 'next following businessday'. Daardoor valt de post 'niet vervallen rente leningen' hoger uit.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Hypotheekrecht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2012 € 205 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2012). € 3 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Obligo

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van een door het Fonds geborgde lening, welke opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het Fonds te dekken. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 2.365.000.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woningvereniging Nederweert verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Woningvereniging Nederweert heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2016 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 109,5% (ultimo 2015: 109%).

De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2015 op 125,4%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen. Herstel van de dekkingsgraad zal vooral komen uit het beleggingsrendement, maar het SPW sluit aanvullende maatregelen zoals premieverhoging of het versoberen van de pensioenregeling niet uit.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, en die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. HUUROPBRENGSTEN (€)	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB-vastgoed in exploitatie	8.821.954	8.682.422
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB-vastgoed in exploitatie	163.340	160.816
Woningen en woongebouwen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	174.674	203.624
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	117.889	110.341
	9.277.857	9.157.203
Huurderving wegens leegstand DAEB-vastgoed in exploitatie	-57.852	-37.213
Huurderving wegens oninbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.292	-5.189
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-28.210	-60.670
Huurderving wegens oninbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-43
	9.186.503	9.054.088
11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN (€)	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	134.646	159.390
Vergoedingsderving wegens leegstand	-5.956	-5.468
	128.690	153.922
12. LASTEN SERVICECONTRACTEN (€)	2016	2015
Servicekosten	134.646	159.390
13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN (€)	2016	2015
Verhuurderheffing	919.397	821.690
Toegerekende personeelskosten	628.941	587.567
Toegerekende overige organisatiekosten	568.452	369.884
Toegerekende afschrijvingen	43.895	44.484
	2.160.685	1.823.625
Lonen, salarissen en sociale lasten (€)	2016	2015
Lonen en salarissen	594.587	597.314
Sociale lasten	125.416	100.110
Pensioenlasten	111.012	111.642
	831.015	809.066

In 2016 is € 97.124 ontvangen aan ziekingelduitkeringen (2015 € 22.083).

Personeelsleden

Bij de woningvereniging waren in 2016 gemiddeld 12,11 personeelsleden (fte's) werkzaam (2015: 11,09).

Onderverdeeld naar:	2016	2015
Directie	2	2
Wonen	6	6
Bedrijfsvoering	4	3
	12	11

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN (€)	2016	2015
Reparatieverzoeken	351.126	293.452
Mutatie-onderhoud	55.350	46.513
Planmatig onderhoud	728.658	740.493
Toegerekende personeelskosten	200.353	218.864
Toegerekende overige organisatiekosten	181.083	137.777
Toegerekende afschrijvingen	13.983	16.570
	1.530.553	1.453.669

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT (€)	2016	2015
Belastingen	646.352	635.841
Verzekeringen en contributies	29.039	34.380
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	45.229	56.328
	720.620	726.549

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

16. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE (€)	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.484.941	2.045.206

17. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN (€)	2016	2015
Af: direct toerekenbare kosten	18.163	19.727
Af: toegerekende organisatiekosten	3.397	4.492
	21.560	24.219

18. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE (€)	2016	2015
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	1.089.792	1.411.061

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (€)	2016	2015
Afwaardering grondpositie Carisplan	-3.925	-191.946
Terugname eerdere waardeverminderingen	855.478	871.865
	851.553	679.919

20. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

VASTGOEDPORTEFEUILLE (€)	2016	2015
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	8.571	-1.616
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geassocieerd als vastgoedbelegging	7.162.971	902.269
	7.171.542	900.653

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

21. NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (€)	2016	2015
Inschrijfgelden	4.150	4.375
Verkoop machines	545	4.998
Pro-rata BTW	-	34.876
Detachering	19.930	39.675
Vergoedingen	50.143	42.734
Overige bedrijfsopbrengsten	7.978	-
	82.746	126.658

Accountants honoraria (€)

	2016	2015
BDO		
Onderzoek van de jaarrekening	-	-
Andere controleopdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	5.748	5.748
	5.748	5.748
Deloitte		
Onderzoek van de jaarrekening	53.393	31.950
Andere controleopdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	53.393	31.950
Totaal	59.141	37.698

De vermelde honoraria zijn exclusief BTW. Dit betreft de aan het boekjaar toegerekende honoraria. In het bedrag van Deloitte over 2016 zit een bedrag van € 20.273 begrepen wat betrekking heeft op de extra werkzaamheden die zijn verricht voor de jaarrekening 2015.

22. LEEFBAARHEID (€)	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	57.683	45.224
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.805	-
	59.488	45.224

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**23. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN (€)**

	2016	2015
Vrijval voorziening Energiebedrijf Nederweert	-	-35.885
Waardemutaties certificaten Wooninvesteringsfonds	16.285	-12.232
	16.285	-48.117

24. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN (€)

	2016	2015
Rente liquide middelen	15.410	38.971
Rente deurwaarder	150	290
Ontvangen heffingsrente Belastingdienst	-	3.682
	15.560	42.943

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE LASTEN (€)

	2016	2015
Rente leningen kredietinstellingen	-2.795.516	-2.908.381
Rente waarborgsommen	-	1.787
	-2.795.516	-2.906.594

26. BELASTINGEN

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(€)	2016	2015
Mutatie passieve belastinglatentie voorziening groot onderhoud	1.326.152	-194.432
Mutatie actieve belastinglatentie leningenportefeuille	-7.323	-14.384
Mutatie actieve belastinglatentie voorwaartse verliescompensatie	1.714.500	-
	3.033.329	-208.816

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(€)	2016
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	10.424.960
Af:	
Fiscaal lagere verkoopwinst huurwoningen	-462.709
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-313.448
Correctie onderhoud	-833.704
Correctie waardeveranderingen	-8.027.020
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-129.260
Herinvesteringsreserve (HIR)	-271.762
Bij:	
Saldo op en afwaarderingen i.v.m. WOZ-mutatie	1.646.057
Gemengde kostenaftrek	4.500
Correctie waardeveranderingen	3.925
Mutatie compensabel verlies	2.041.539
Belastbaar bedrag	-
Verlies 2006	-5.819
Verlies 2007	-55.930
Verlies 2010	-245.877
Carry forward 2011	11.475
Verlies 2012	-640.419
Carry forward 2013	196.389
Verlies 2014	-13.991.173
Carry forward 2015	5.832.216
Carry forward 2016	2.041.539
Compensabel verlies ultimo 2016	-6.857.599

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellings-overeenkomst (2) voor woningcorporaties. De belastbare bedragen over 2015 en 2016 bedragen nihil. De acute vpb-positie voor de jaren 2015 en 2016 zijn (in afwachting van nadere besluitvorming) dan ook bepaald op nihil.

27. RESULTAAT DEELNEMINGEN (€)	2016	2015
Resultaat Energiebedrijf Nederweert B.V.	-	630.883

Op 1 april 2016 is de koopovereenkomst getekend voor de verkoop van Energiebedrijf Nederweert B.V. aan Eteck Exploitaties B.V. Het economisch eigendom is per 1 januari 2016 overgedragen. Op 9 augustus is goedkeuring verkregen van de minister voor de verkoop, waarna op 13 oktober 2016 de aktes bij de notaris zijn gepasseerd.

7 OVERIGE INFORMATIE

WNT-VERANTWOORDING 2016 WONINGVERENIGING NEDERWEERT

De directeur-bestuurder, mevrouw C.P.A.M. Keulen, heeft de volgende beloningen ontvangen:

(€)	2016	2015
Bruto-salaris	89.328	86.000
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)*	13.210	12.706
Belaste vaste en variabele onkostenverg.	1.076	871
Totaal conform WNT	103.614	99.577
Sociale lasten	9.640	9.080
Totaal conform RJ 271	113.254	108.657

* De OVP/VPL-aanspraak is niet meegenomen in de berekening omdat de directeur/bestuurder geen aanspraak kan maken op deze pensioenregelingen.

De duur van het dienstverband in het boekjaar bedraagt 366 dagen en betreft een arbeidsduur van 36 uur per week. De directeur/bestuurder viel tot 1 mei 2016 in de overgangsregeling van de WNT, nu de met haar gemaakte bezoldigingsafspraken voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Per 1 mei 2016 is een nieuwe arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan, waardoor de overgangsregeling niet meer van toepassing is. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling moet worden toegepast. Haar beloning valt in bezoldigingsklasse C (€ 105.000).

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De beloning van de leden en van de voorzitter valt ruim binnen de WNT. In 2015 is door de Raad besloten de bezoldiging met ingang van 1 januari 2016 te verhogen tot € 7.500 per jaar voor de voorzitter en € 5.000 voor een lid.

De bezoldiging van de commissarissen conform de WNT is als volgt:

(€)	2016	2015
P.M. Geerts	-	3.563
R.L.A.T. Zincken	-	6.042
M.H. de Corti	5.000	4.750
J.A. van Nierop (tot 1 februari 2016)	417	4.750
H.W.M. Sentjens	7.500	4.750
G.J.I. van Hulzen (vanaf 1 juli 2015)	5.000	2.375
M.E. Vermijs-Hijman (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
H.G.W. Janssen (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
Totaal	22.917	26.230

De bezoldiging van de commissarissen conform RJ 271 (incl. sociale lasten) is als volgt:

(€)	2016	2015
P.M. Geerts	-	3.810
R.L.A.T. Zincken	-	6.344
M.H. de Corti	5.337	5.051
J.A. van Nierop (tot 1 februari 2016)	417	5.051
H.W.M. Sentjens	7.669	5.051
G.J.I. van Hulzen (vanaf 1 juli 2015)	5.337	2.375
M.E. Vermijs- Hijman (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
H.G.W. Janssen (vanaf 21 juli 2016)	2.500	-
Totaal	18.760	27.682

NAAM	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE
H.W.M. Sentjens	1-1-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-12-2016	lid auditcommissie
	1-2-2016 t/m 31-12-2016	lid remuneratiecommissie
M.H. de Corti	1-1-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-1-2016	lid remuneratiecommissie
J.A. van Nierop	1-2-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter remuneratiecommissie
	1-1-2016 t/m 31-1-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 31-1-2016	voorzitter remuneratiecommissie
G.J.M. van Hulzen	1-1-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	1-1-2016 t/m 20-7-2016	voorzitter auditcommissie
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid auditcommissie
	1-1-2016 t/m 20-7-2016	voorzitter huurderscommissie
M.E. Vermijs-Hijman	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid huurderscommissie
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
H.G.W. Janssen	21-7-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter huurderscommissie
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	lid raad van commissarissen
	21-7-2016 t/m 31-12-2016	voorzitter auditcommissie

De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2016 in totaal € 22.917 exclusief omzetbelasting (in 2015 € 26.230). De heer R.L.A.T. Zincken heeft in 2015 de functie vervuld voor 365 dagen en in 2016 voor 0 dagen. De heer J.A. van Nierop heeft in 2015 de functie vervuld voor 365 dagen en in 2016 voor 31 dagen. Mevrouw M.E. Vermijs-Hijman en de heer H.G.W. Janssen hebben in 2016 de functie vervuld voor 164 dagen. Alle andere commissarissen hebben in 2016 de functie vervuld voor 366 dagen en in 2015 voor 365 dagen.

De heer P.M. Geerts is als gewezen topfunctionaris, voormalig commissaris als adviseur werkzaam geweest van 1 januari t/m 30 juni 2016 (181 dagen) en heeft hiervoor een vergoeding van € 2.500 ontvangen.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Nederweert, 12 juni 2017

DIRECTIE VOOR AKKOORD

C.P.A.M. Keulen,
Directeur-Bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR AKKOORD

H.W.M. Sentjens

G.J.I. van Hulzen

M.H. de Corti

H.G.W. Janssen

M.E. Vermijs-Hijman

D.A.H. Urlings

OVERIGE GEGEVENS



Gutjesweg 6 | 6031 ET NEDERWEERT | Postbus 2755 6030 AB NEDERWEERT

T 0495-632050 | F 0495-634719

E info@wvnederweert.nl | I www.wvnederweert.nl